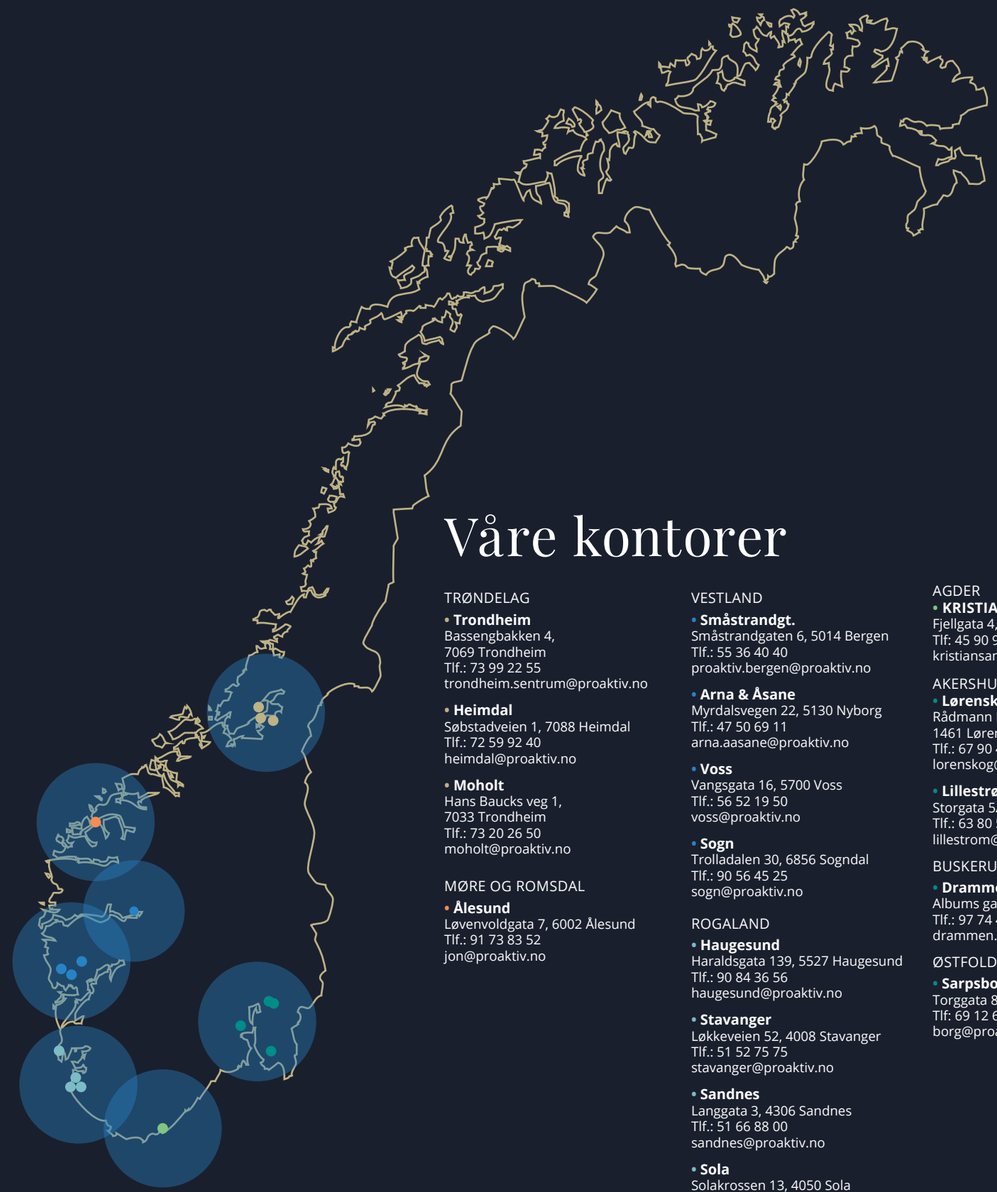



# PROAKTIV

## Overbevisende og påkostet toppleilighet

Høy teknisk standard, garasje og en herlig terrasse

**BERLANDSVEIEN 54C**



# Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 6, bnr. 1114, snr. 4 i Berlandshagen Allé Sameie

**Prisantydning:** 5.650.000,-

**Omkostninger:** 155.500,-

**Totalpris:** 5.805.500,-

**Kommunale avgifter:** 17.674,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2013

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 171 m²

**BRA-i:** 126 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje, og ekstra oppstillingsplass som benyttes av denne boligen.

**Tomt:** 785.8 m²

**Felleskostnader inkl.:** TV/Internett pakke fra Altibox, forsikring på bygget, og avsetning til vedlikehold

**Energimerke:** Energiklasse: C.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.000,-

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

31

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

114 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 vært 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

“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

“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

"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

"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

“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

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

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

- Trond Høgemark

“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

“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 bevise 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 lykkes 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!



# BERLAND

***Kommune:*** *Gjesdal /* ***Område:*** *Berland*

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**

Berlandsveien ligger i et nyetablert og utbygd område, spesielt populært for barnefamilier og andre som liker fred og ro. For de minste er Nesjane og Øygardsvatnet nærmeste barnehager, bare et par hundre meter å gå. Barnehagene ligger tett i tett og Øygardsvatnet barnehage er helt ny, med et spektakulært uteområde. Her bor du litt utenfor sentrum, i et av de mest naturskjønne områdene på Ålgård, i et rolig nabolag sammen med flere barnefamilier og bare noen få meter fra nærmeste lekeplass og badeplass. Selv om det er mange barnefamilier på feltet er det også endel godt voksne som har bosatt seg her. Et godt tegn på mangfold.



På Ålgård skjer det spennende ting 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



## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skokkabakken<br>Linje 23, X39, 48, 92, N95 | 10 min<br>0.9 km |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5 | 16 min<br>12.9 km |
| Stavanger Sola | 29 min |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 30 min<br>28.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Kanalhuset | 13 min |
| Coop Mega Ålgård<br>Post i butikk | 18 min<br>1.6 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Norwegian Outlet | 13 min |
| Vitusapotek Ålgård | 15 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nesjane nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km |
| Solkjen ballbinge<br>Ballspill | 9 min<br>0.7 km |
| Jazzercise Ålgård | 13 min |
| EVO Ålgård | 24 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Ålgård ? Coop AMFI | 17 min |
| ~~Circle K Ålgård~~ | ~~18 min~~ |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»




**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Fra Berlandsveien har en enkel adkomst til turstier og badeplasser rundt Øygardsvatnet. Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Edlandsfjellet og Nuten som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Gåturene rundt Edlandsvatnet og Øygardsvatnet er populære turer med og uten kjæledyr. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet har man et stort utvalg av turer med

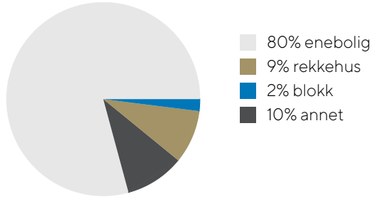
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo. Turmulighetene er altså mange, både på tilrettelagte turstier og i heia. Om vinteren er Brekko et meget populært sted å gå på langrenn. Her har man lysløype bare 20 minutters kjøring fra huset. For de som liker å trene, er mulighetene mange, enten det er svømming, sykling eller jogging en liker å bedrive. En tur til spektakulære Månafossen kombinert med en tur til Byrkjedalstunet er en populær søndagstur. Etter etableringen av flere spisesteder den siste tiden har man nå stort utvalg, enten om man vil ha et raskt måltid med seg hjem etter jobb, eller en lengre middag hvor man kan sette seg ned.

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. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Bebyggelse**
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som

## BOLIGMASSE






eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

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

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

**Skolekrets**
Ålgård skole | Bærland skole | Gjesdal ungdomsskole

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ålgård skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 20 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bærland skole (1-7 kl.)<br>270 elever, 15 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Solås skole (1-7 kl.)<br>504 elever, 35 klasser | 7 min<br>2.4 km |
| Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>507 elever, 31 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser | 18 min<br>14 km |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever | 19 min<br>14 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Øygardsvatnet barnehage (0-5 år)<br>100 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Nesjane barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år)<br>61 barn | 13 min<br>1.1 km |



# VELKOMMEN TIL BERLANDSVEIEN 54C

Vi starter utendørs – boligen har to utvendig boder, garasje, terrasse og utestue.

**Parkering**
Parkering i garasje, og ekstra oppstillingsplass som benyttes av denne boligen.
**Tomtestørrelse**
785,80 m²

**TAKST OG TILSTAND**

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

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

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

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

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: Onsdag, 3. juni 2026)

**BESKRIVELSE AV TOMT**

Felles tomt for sameiet. Det er vedtektsført at denne seksjonen skal ha eksklusiv bruksrett til fellestomt og oppførte bygninger som vist på kart, kalt vedlegg 1 i vedtekter. Det gjøres allikevel oppmerksom på at de oppførte bygningene ikke er byggemeldt og at boden overskrider grensene. Se punkt under ferdigattest.

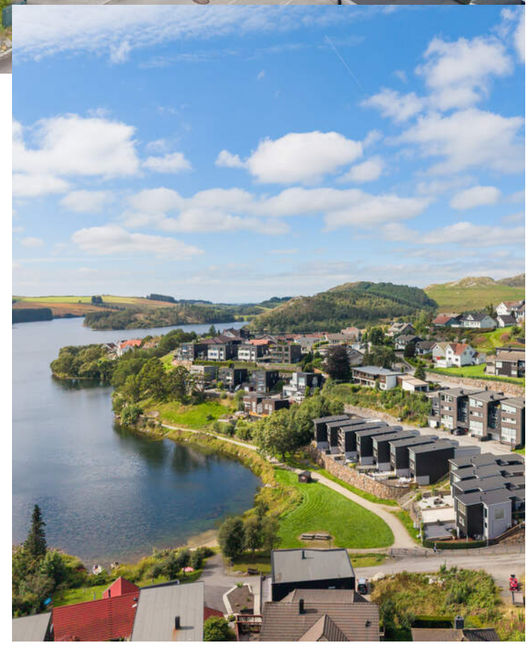


**BOLIGENS INNGANGSPARTI**

Boligens inngangsparti med adkomst til boligen og de tilhørende uteområder ihht vedtekter







ATTRAKTIV BELIGGENHET
MED NÆRHET TIL ÅLGÅRD
SENTRUM OG FLOTTE
TUROMRÅDER





# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**
Underetasje Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, vaskerom, bad
1.Etasje: Entré, toalettrom, stue/kjøkken Utvendig bod, utvendig bod, utestue

**Areal**
Eierseksjon

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Utvendig bod og utestue

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 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.

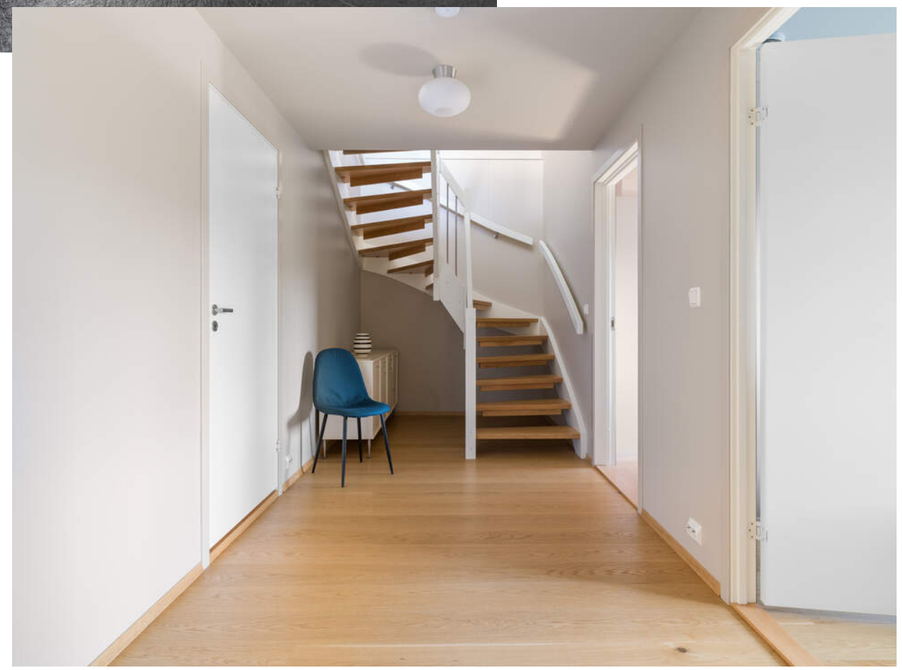
**Standard**
Boligen holder en gjennomgående høy standard og fremstår som moderne, velholdt og innflyttingsklar. Planløsningen er funksjonell og godt tilpasset en aktiv familiehverdag, med en naturlig inndeling mellom oppholdsrom og private soner. Hovedetasjen byr på et lyst og romslig oppholdsrom hvor kjøkken og stue er samlet i en åpen løsning. Dette skaper et hyggelig samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære.
Kjøkkenet har en moderne utforming med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass, mens stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. De gjennomgående, lyse overflatene gir boligen et tidløst og innbydende uttrykk.
Underetasjen inneholder tre romslige soverom, bad, vaskerom og bod. Rommene har gode størrelser og en praktisk utforming som gjør boligen godt egnet for både familier og de som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjester.

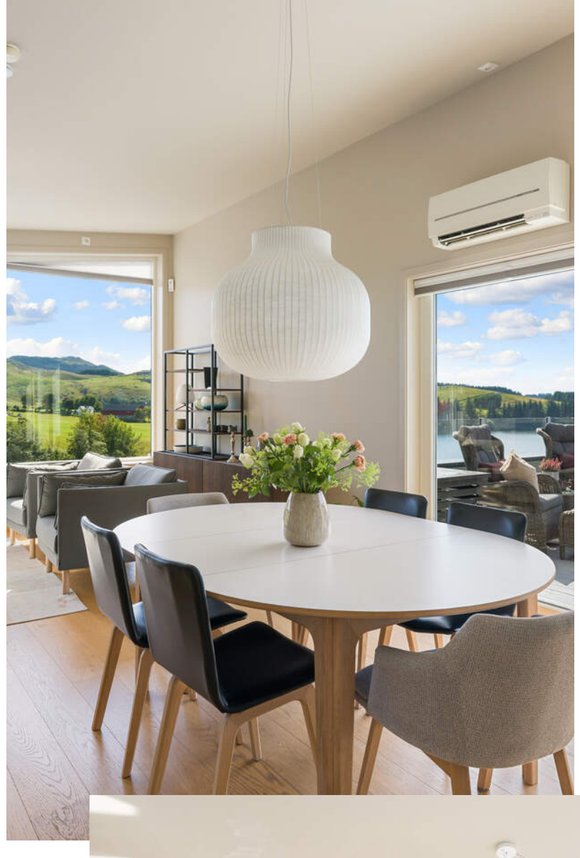
I tillegg disponerer boligen egen garasje, to utvendige boder og en lun utestue som gir ekstra oppholds- og



## INNGANGSPARTI

Boligens inngangsparti med flislagt gulv og god plass til å ta imot gjester og henge fra seg yttertøy i hovedetasjen.
Fra hovedetasjen går en lakkert tretrapp med malte vanger ned til underetasjen.





## STUE OG SPISEPLASS

Den romslige stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys. Spiseplassen er plassert i direkte tilknytning til kjøkkenet og ved utgangen til terrassen.







oppbevaringsareal gjennom store deler av året. Utestuen er oppført på fellesområde, og er ikke byggemeldt til kommunen Samlet sett er dette en innholdsrik og velholdt bolig med høy bokomfort, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde.

**Oppvarming**
Varmepumpe

**Info energiklasse**
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

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

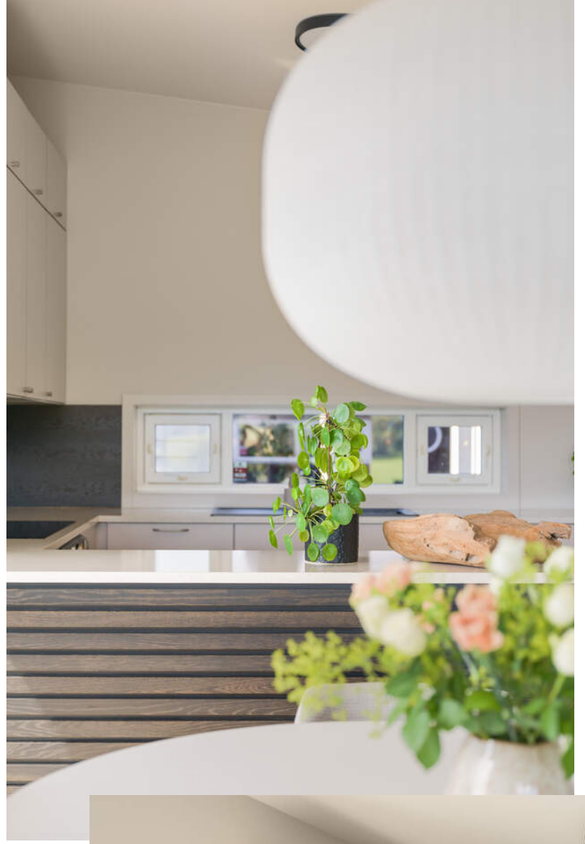


## TERRASSE

Terrassen har flott utiskt over Øygardsvatnet og god plass til både spisebord og sittegruppe. Et fint sted å starte dagen med morgenkaffen, eller nyte lange ettermiddager utendørs med utsikt.









## KJØKKEN

Moderne kjøkken med glatte fronter og benkeplate i stein. Innredningen er oppgradert i løpet av eiers tid og har integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har åpen tilknytning til stue og spiseplass.







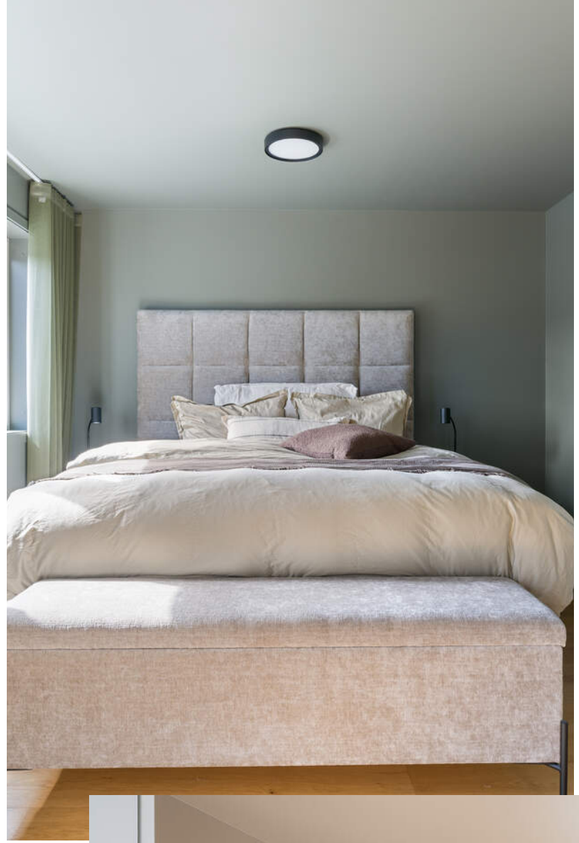
Romslig bad i underetasjen med stor baderomsinnredning, vegghengt toalett og dobbel servant. Gulv og vegger består av lyse og mørke fliser og gulv har elektriske varmekabler.





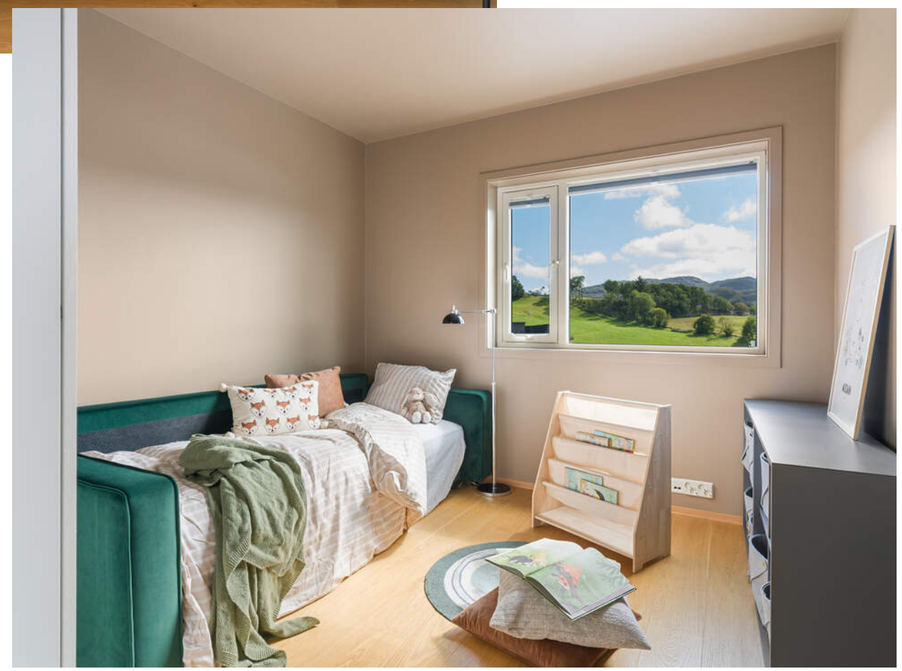


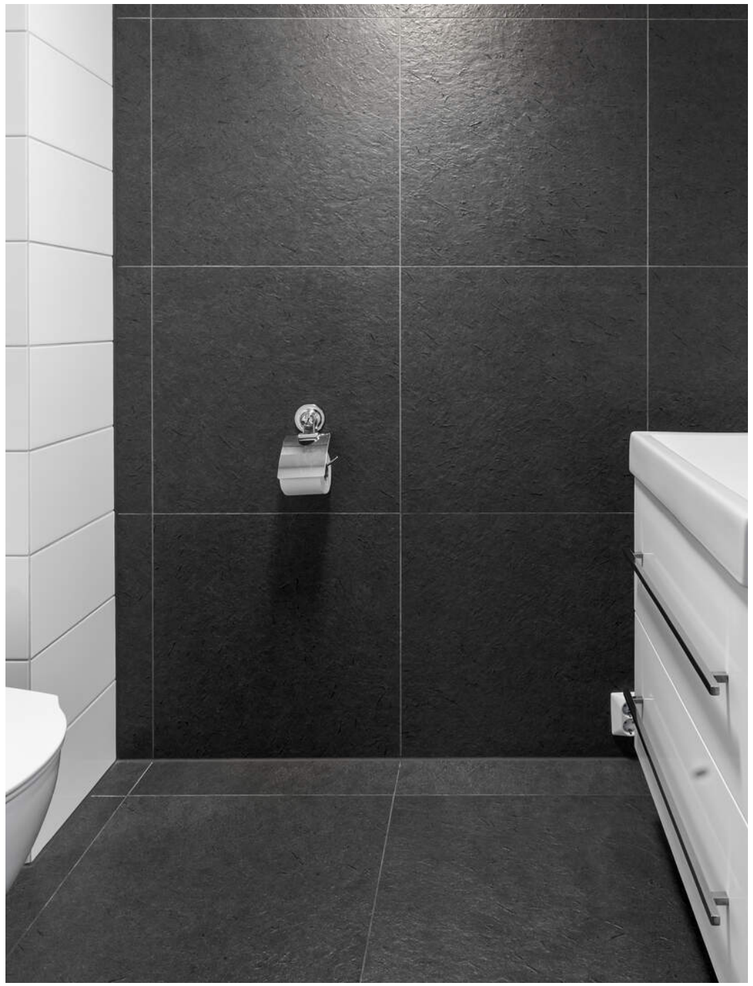




## SOVEROM

Det er totalt tre soverom, hvorav alle befinner seg i underetasjen. Soverommene har gode oppbevaringsmuligheter og godt med lysinnslipp.





# TOALETTROM

Toalettrommet i 1. etasje har vegger og gulv som er utført med fliser.



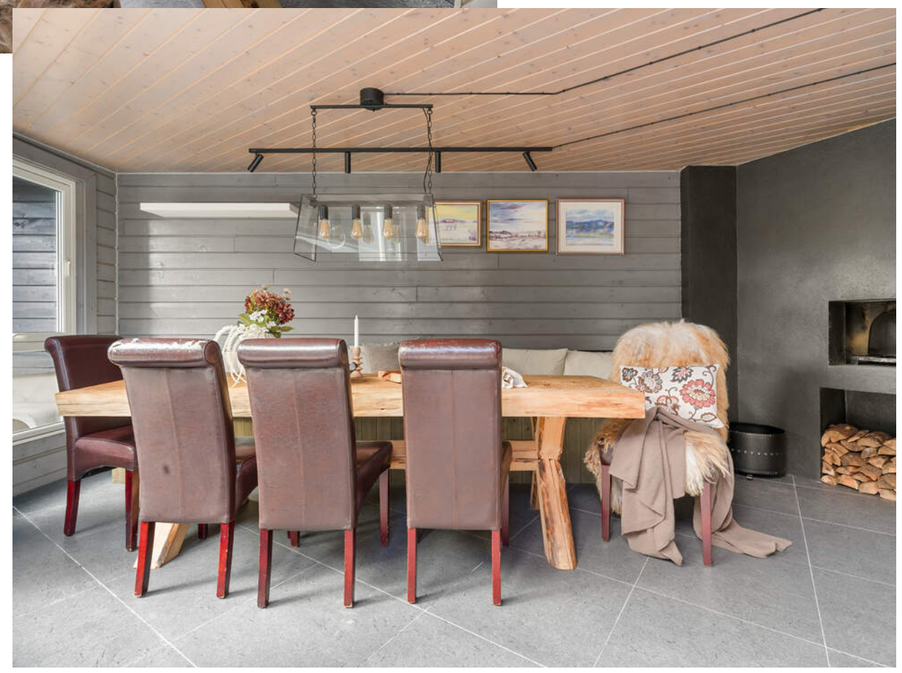
# VASKEROM

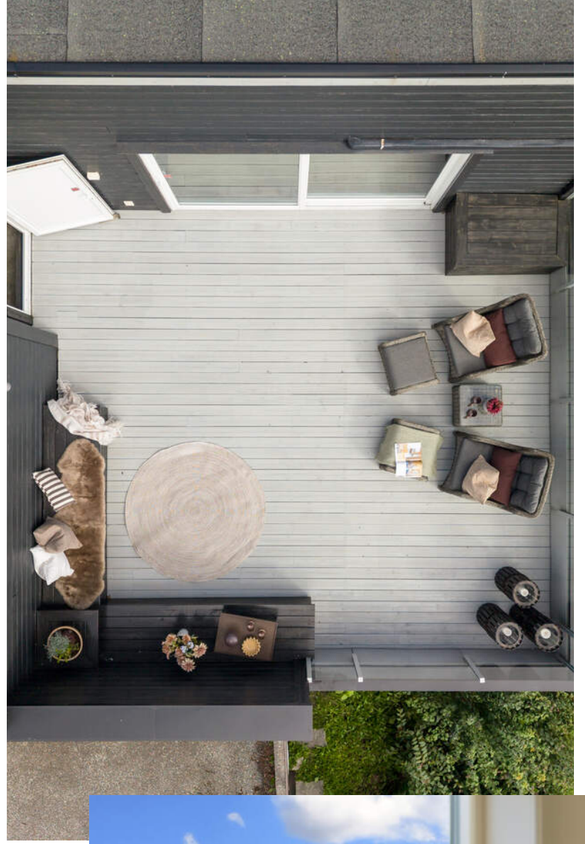
Flislagt vaskerom i underetasjen | Elektriske varmekabler.



## UTESTUE

Utestuen forlenger uteområdet og gir en skjermet plass å sitte. Den lune utestuen er perfekt for de dagene med mindre godt vær.





## UTSIKT

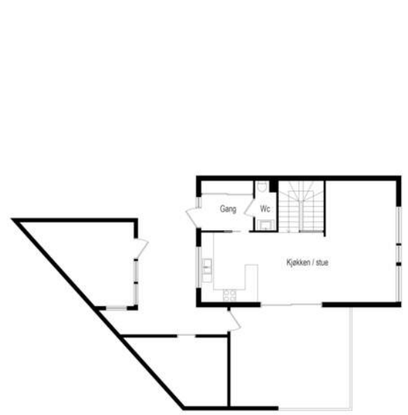
Eiendommen har flott utsikt mot Øygardsvatnet både fra terrassen, og ellers fra flere rom i boligen. Dette er en eiendom du ikke vil gå glipp av!

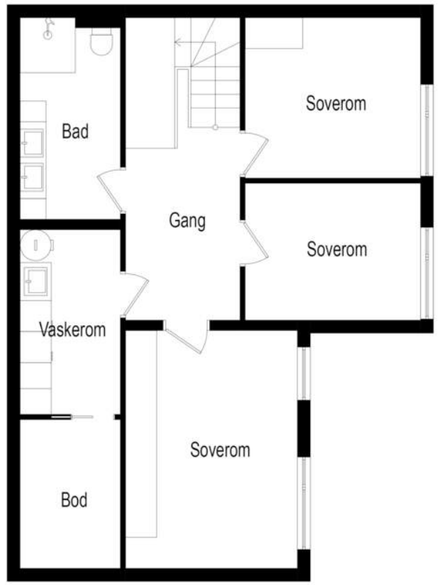


# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Praktisk planløsning



# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
785,80 m²

**Beskrivelse av tomt**
Felles tomt for sameiet. Det er vedtektsført at denne seksjonen skal ha eksklusiv bruksrett til fellestomt og oppførte bygninger som vist på kart, kalt vedlegg 1 i vedtekter. Det gjøres allikevel oppmerksom på at de oppførte bygningene ikke er byggemeldt og at boden overskrider grensene. Se punkt under ferdigattest.

**SAMEIET / ØKONOMI**

**Om sameiet**
Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.12.2013

**Forretningsfører**
Klaus Hestenes

**Felleskostnader pr. mnd**
2.000,-

**Forsikring**
Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer 6971143

**Felleskostnader inkluderer**
TV/Internett pakke fra Altibox, forsikring på bygget, og avsetning til vedlikehold

**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.

Sameiets økonomi:
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og seksjonering som ligger vedlagt salgsoppgaven. Sameiet er formalisert med vedtekter, men megler har ikke mottatt regnskap, budsjett og årsberetning fra sameiet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

**Dyrehold**
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten sameiets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ulempe kan være hund i bånd ute i gårdsrom eller egen hundegård.

**Formuesverdi primær**
1.044.361,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
4.177.443,- 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**
17.674,- for 2026

**Eiendomsskatt**
3.184,- for 2026

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

**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.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Tirsdag, 3. november 2026

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 03.11.2026

Oversendte byggetegninger tilsier at utestue og deler av utebod ikke er omsøkt/byggemeldt, og at deler av bod overskrider grensen mot nabo. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Forholdet er avklart mellom seksjonseierne, ref vedtekter.
**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

11.12.2013 - Dokumentnr: 1079315 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/711

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Brunnvigå, Id: 20070003. 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**
Fredag, 24. april 2026

**Konsesjon**
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
5 650 000,00 (Prisantydning)

_____
5 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
141 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
142 600,00 Omkostninger totalt uten Boligkjøperforsikring
155 500,00 Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring

_____
5 792 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
5 805 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

_____

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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 overtakelse i budskjema.

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

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller

forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

**Eier**
Jan Ove Dybing

**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**
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 450 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 70 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 134 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 045
Totalt kostnadsoverslag kr. 135 595
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

**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**
3.11.2026



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Garasje

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 6, bnr. 1114, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 126 m²**



**Befaringsdato:** 03.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1106 **Referansenummer:** FF8835

**Foretak:** MELING BYGG AS

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





## MB AS

Leverer takst og 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
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# 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.

Boenheten er fra 2013 med gjennomgående normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader eller tegn til aktive fuktproblemer ved befaringen.

Våtrommene fremstår i hovedsak med normal funksjon, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved utførte målinger eller hulltaking. Det foreligger imidlertid begrenset dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Det er registrert oppsvulming i enkelte vindusforinger, men det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved kontroll.

Boligen har balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og moderne tekniske installasjoner fra byggeåret. Kjøkkenet er oppgradert i løpet av eiers tid og fremstår i god stand. For utvendige bygningsdeler må kjøper være oppmerksom på at disse i hovedsak omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke er tilstandsvurdert som del av oppdraget.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert oppsvulming i innvendige foringer ved vinduene. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes derfor å kunne være et resultat av tidligere fuktpåvirkning eller andre historiske forhold.

Eier har ikke opplyst om tidligere fuktinntrengning ved vindu, og årsaken til oppsvulmingen er ukjent på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning ved den utførte kontrollen. Evntuelle skjulte forhold eller årsaksforhold kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse utført med trekonstruksjoner og terrassebord som dekke.
Rekkverk er utført med glassfelt og med utvendig bordkledning.

Det påpekes at tettesjikt under terrassecord på carport ikke kan visuelt kontrolleres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll av synlig deler.
Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt
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.

Eier opplyser at hele utvendig kledning på fasade vendt mot sør er nylig skiftet ut og er utført av sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. 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 .
Boligen har elementpipe. Det er ikke installert vedovn eller annet ildsted tilknyttet pipeløpet i boenheten. Eier opplyser at det aldri har vært installert vedovn i boligen.

Som følge av at pipen ikke er i bruk, er funksjon og teknisk tilstand ikke vurdert gjennom praktisk bruk. Dersom det på et senere tidspunkt ønskes installert ildsted og tatt i bruk pipeløpet, anbefales det at pipen kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før bruk og installasjon av vedovn.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i vegg vendt mot under terreng bod underetasje. 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.

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger, og fremstår i overordnet ok tilstand.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert en høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med fall mot sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest på gulv, er det registrert at vann ledes til sluk.

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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader

Det er 2 sluk på gulv, hvor det er sluk i dusjsonen samt hjelpesluk på gulv under vask.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone til dusj, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst, som følge av tilhørende konstruksjoner rundt dusjsone grenser mot yttervegg eller nabo boenheten. .

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.
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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader.

Sluk er plassert på gulv under skap. Det er tilrettelagt for inspeksjon, kontroll og rengjøring gjennom åpning i skapets bakre innvendige del. Tilkomsten vurderes som noe begrenset ved vedlikeholdsarbeid. For å forenkle fremtidig rengjøring og kontroll av sluket anbefales det å etablere en større åpning i skapets bunnplate slik at tilkomsten til sluket forbedres.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og fungerer som normalt på befaringsdagen
Det er ikke foretatt hulltaking, da aktuelle vegger i våtsonen grenser mot yttervegg eller tilstøtende bad. Det er utført overflatemålinger med egnet fuktindikator på tilgjengelige flater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og vannstoppsystem.

Kunde har byttet ut kjøkken i løpet av eiers tid og fremstår som i overordnet god tilstand.

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.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke opplyst om noen spesielle funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med wc og vask, hvor veggene og gulv er utført med fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Beskrivelse av eiendommen

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 er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg som sørger for kontrollert luftutskifting i boenheten. For å opprettholde anleggets funksjon, luftkvalitet og energieffektivitet anbefales det å skifte filter i henhold til produsentens anbefalinger. Det anbefales også jevnlig rengjøring av ventiler i vegger og tak for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.
Det er installert varmepumpe. Det anbefales jevnlig rengjøring og service av varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er ikke fagmann  for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

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

Lovligheten av utestue og tilhørende boder er ikke dokumentert på befaringsdagen. Det anbefales at eventuell kjøper  avklarer forholdet med kommunen eller sameiet før kjøp.

**Garasje**

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

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





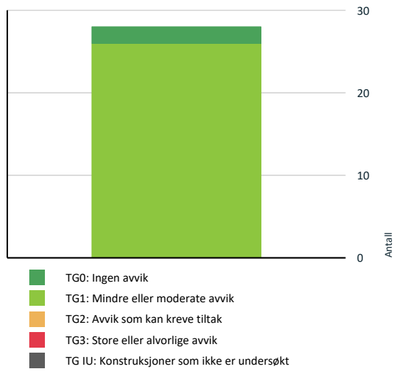


Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2013

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert oppsvulming i innvendige foringer ved vinduene. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes derfor å kunne være et resultat av tidligere fuktpåvirkning eller andre historiske forhold.

Eier har ikke opplyst om tidligere fuktinntrengning ved vindu, og årsaken til oppsvulmingen er ukjent på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning ved den utførte kontrollen. Evntuelle skjulte forhold eller årsaksforhold kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.







### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse utført med trekonstruksjoner og terrassebord som dekke. Rekkverk er utført med glassfelt og med utvendig bordkledning.





Vedlegg

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Det påpekes at tettesjikt under terrassecord på carport ikke kan visuelt kontrolleres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll av synlig deler.
Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Utvendig Bygningsdeler som tak, takkonstruksjon, veggkonstruksjon, utvendig grunnmur og fundamenter, utvendig drenering og fuktsikring, eventuelle forstøtningsmurer 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.

Eier opplyser at hele utvendig kledning på fasade vendt mot sør er nylig skiftet ut og er utført av sameiet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. 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 .

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert vedovn eller annet ildsted tilknyttet pipeløpet i boenheten. Eier opplyser at det aldri har vært installert vedovn i boligen.

Som følge av at pipen ikke er i bruk, er funksjon og teknisk tilstand ikke vurdert gjennom praktisk bruk. Dersom det på et senere tidspunkt ønskes installert ildsted og tatt i bruk pipeløpet, anbefales det at pipen kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før bruk og installasjon av vedovn.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i vegg vendt mot under terreng bod underetasje. 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.

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige trapper**

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger, og fremstår i overordnet ok tilstand.

TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

**Generell**

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

**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.







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader.

Sluk er plassert på gulv under skap. Det er tilrettelagt for inspeksjon, kontroll og rengjøring gjennom åpning i skapets bakre innvendige del. Tilkomsten vurderes som noe begrenset ved vedlikeholdsarbeid. For å forenkle fremtidig rengjøring og kontroll av sluket anbefales det å etablere en større åpning i skapets bunnplate slik at tilkomsten til sluket forbedres.







### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon og fungerer som normalt på befaringsdagen

### UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking, da aktuelle vegger i våtsonen grenser mot yttervegg eller tilstøtende bad. Det er utført overflatemålinger med egnet fuktindikator på tilgjengelige flater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser.

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

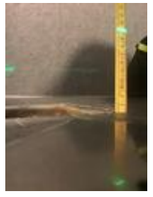
### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med fall mot sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest på gulv, er det registrert at vann ledes til sluk.







UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper.







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader

Det er 2 sluk på gulv, hvor det er sluk i dusjsonen samt hjelpesluk på gulv under vask.







UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone ved dusjen, som normalt er området med størst risiko for eventuell fuktpåvirkning. Dette skyldes at aktuelle vegger grenser mot yttervegg eller tilstøtende boenhet

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og vannstoppsystem.

Kunde har byttet ut kjøkken i løpet av eiers tid og fremstår som i overordnet god tilstand.

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

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke opplyst om noen spesielle funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med wc og vask, hvor veggene og gulv er utført med fliser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 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







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

#### TG 1 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

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg som sørger for kontrollert luftutskifting i boenheten. For å opprettholde anleggets funksjon, luftkvalitet og energieffektivitet anbefales det å skifte filter i henhold til produsentens anbefalinger. Det anbefales også jevnlig rengjøring av ventiler i vegger og tak for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

#### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe. Det anbefales jevnlig rengjøring og service av varmepumpe.

#### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2013  Det elektriske anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja  Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**
**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ja Ja**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

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





Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2013

**Kommentar**
Basert på godkjent søknad

**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:

Garasje oppført i trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.



Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 56 | 29 | | 85 | 27 |
| Underetasje | 70 | | | 70 | |
| **SUM** | **126** | **29** | | | **27** |
| **SUM BRA** | **155** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, toalettrom, stue/kjøkken | Utvendig bod, utvendig bod, utestue | |
| Underetasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, vaskerom, bad | | |

**Kommentar**

BRA-i: Innvendig areal boenhet
BRA-e: innvendig areal utestue/bod
TBA: Areal terrasse tilhørende boenhet.

### 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.

Lovligheten av utestue og tilhørende boder er ikke dokumentert på befaringsdagen. Det anbefales at eventuell kjøper avklarer forholdet med kommunen eller sameiet før kjøp.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Refererer til egenerklæringskjema hvor det erskiftet ut kledning på fasade vendt mot øygardsvannet. Dette er utført av sameiet.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

## Romfordeling

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

**Kommentar**

BRA-e: Innvendig areal garasje

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.6.2026 | Andreas Meling | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1122 GJESDAL | 6 | 1114 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Berlandsveien 54C

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt som er relativ flatt i et skrående terreng med terrasse og asfaltert oppkjørsel med felles parkering og garasje.

**Tinglyste/andre forhold**

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

**Andre Merknader**

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.

Utvendig boder og hagestue er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringskjema | 05.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunal informasjon | 05.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside







Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at brannteknisk krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

**PERSONVERN**







# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 02.11.2027

Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Proaktiv Sandnes | Leilighet | 1200260100 |
| **SKJEMAET ER UTFYLT AV** | **OVERTATT** | **FORSIKRING** |
| Jan Ove Dybing | 11.2021 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | If |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |

### Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | 2025 Byttet kledning på ene vegg i sameiet. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Ble ordnet av sameiet ved formann/leder |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |



Gjensidige





| | |
|---|---|
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura og Pristilbud |

### Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, sameie |
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige





## Egenerklæringsskjema

Name
**Jan Ove Dybing**

Date
**2026-11-02**

Identification

bankID Jan Ove Dybing

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest

C

| Adresse | |
|---|---|
| **Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD** | |
| Dato for energimerking<br>**11.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-310452** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300313918** |
| Gårdsnummer<br>**6** | Bruksnummer<br>**1114** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2013** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**155,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**155,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **128,41 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **124,61 kWh/m²** | **19 314 kWh** |





A C G C

## Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

### Detaljering

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

## Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

### Tiltak

#### Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET [Berlandshagen Allé]**

Vedtatt i sameiermøte
den.....16.08.2018.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Berlandshagen Allé, og har gårdsnummer 6 og bruksnummer 1114 i Gjesdal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.12.2013

Sameiet består av 6 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.12.2013

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, bortsett fra tomteareal med bygninger som nevnt i disse vedtekter.

**2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen**[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
*2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.







hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det er under sameiermøte 16.08.2018 enighet om at seksjon nr 4 (54C) skal ha eksklusiv bruksrett til fellestomt og oppførte bygninger som vist på kart, kalt vedlegg 1 til vedtekter. Seksjonene 1, 2, 3, 5 og 6 skal ha eksklusiv bruksrett til den del av fellestomt som naturlig tilfaller deres respektive seksjon

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

*2. 3. 2 Husdyrhold*[2]
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten sameiets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ulempe kan være hund i bånd ute i gårdsrom eller egen hundegård.

*2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal*
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## 3. VEDLIKEHOLD

**3. 1 Bruksenhetene**
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

**3. 2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver





bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. SAMEIERMØTET

**6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**6. 2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

**6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.



Vedlegg

## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

**7. 2 Styrets oppgaver og myndighet**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**7. 3 Styremøter**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,

[4]Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.





eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

**13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

**15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.







**VEDLEGG 1**



Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger

Byggmester Tore Ravndal AS
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

**Teknisk**

| Vår saksbehandler: | Deres ref.: | Deres dato: | Arkiv: | Vår ref.: | Vår dato: |
|---|---|---|---|---|---|
| Tor Harald Lunde<br>Telefon: 51 61 11 76 | | | GBNR-6/1114 | 13/22650 | 27.12.2013 |

**Midlertidig brukstillatelse for 5 stk. boenheter i boligblokk K3 Brunnvika, gnr. 6 bnr. 1114 snr. 2, 3, 4, 5 og 6, Berlandshagen 3, 1 og Berlandsveien 54 A, B og C, Ålgård**

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

| | |
|---|---|
| **EIENDOM/BYGGESTED:** | Gnr. 6 bnr. 1114 snr. 2, 3, 4, 5 og 6, Berlandshagen 3 og 1, Berlandsveien 54 A, B og C, delfelt K3 Brunnvika, Ålgård |
| **TILTAKSHAVER:** | Bm Tore Ravndal AS |
| **ANSVARLIG SØKER:** | Bm Tore Ravndal AS |
| **TILTAKETS ART:** | Nybygg boligblokk |
| **ARKIVSAKID:** | 09/1646 |

På bakgrunn av søknad datert 16.12.13, samt mottatt gjennomføringsplan, og i medhold av plan- og bygningsloven, meddeles midlertidig brukstillatelse for 5 stk. boenheter/leiligheter i boligblokk på gnr. 6 bnr. 1114 snr. 2, 3, 4, 5 og 6, Berlandshagen 3 og 1, Berlandsveien 54 A, B og C.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse av 30.11.12, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

I henhold til søknad om midlertidig brukstillatelse gjenstår følgende arbeider:
Asfaltering veg A iht. rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.
**Kommunen skal utstede ferdigattest når alle arbeider er ferdig utført.**

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

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.*

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

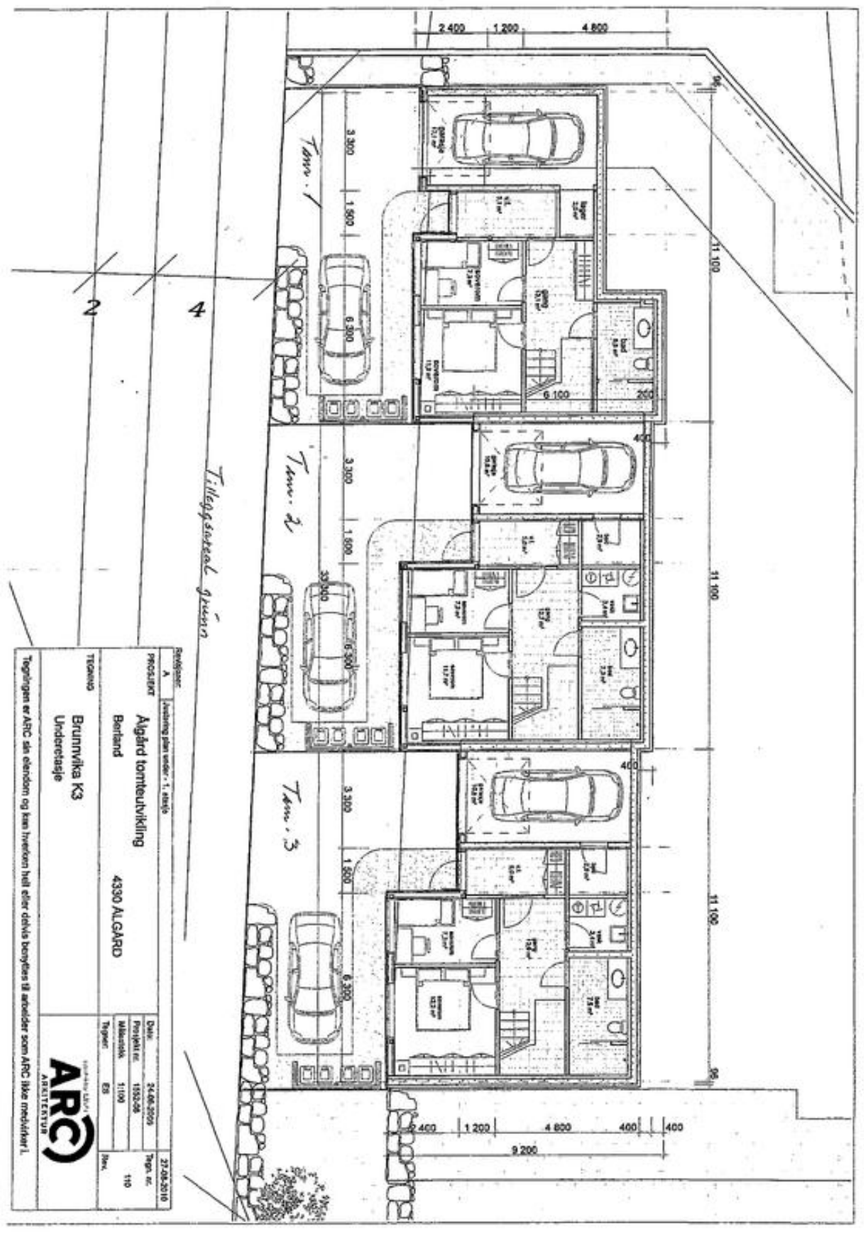
Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

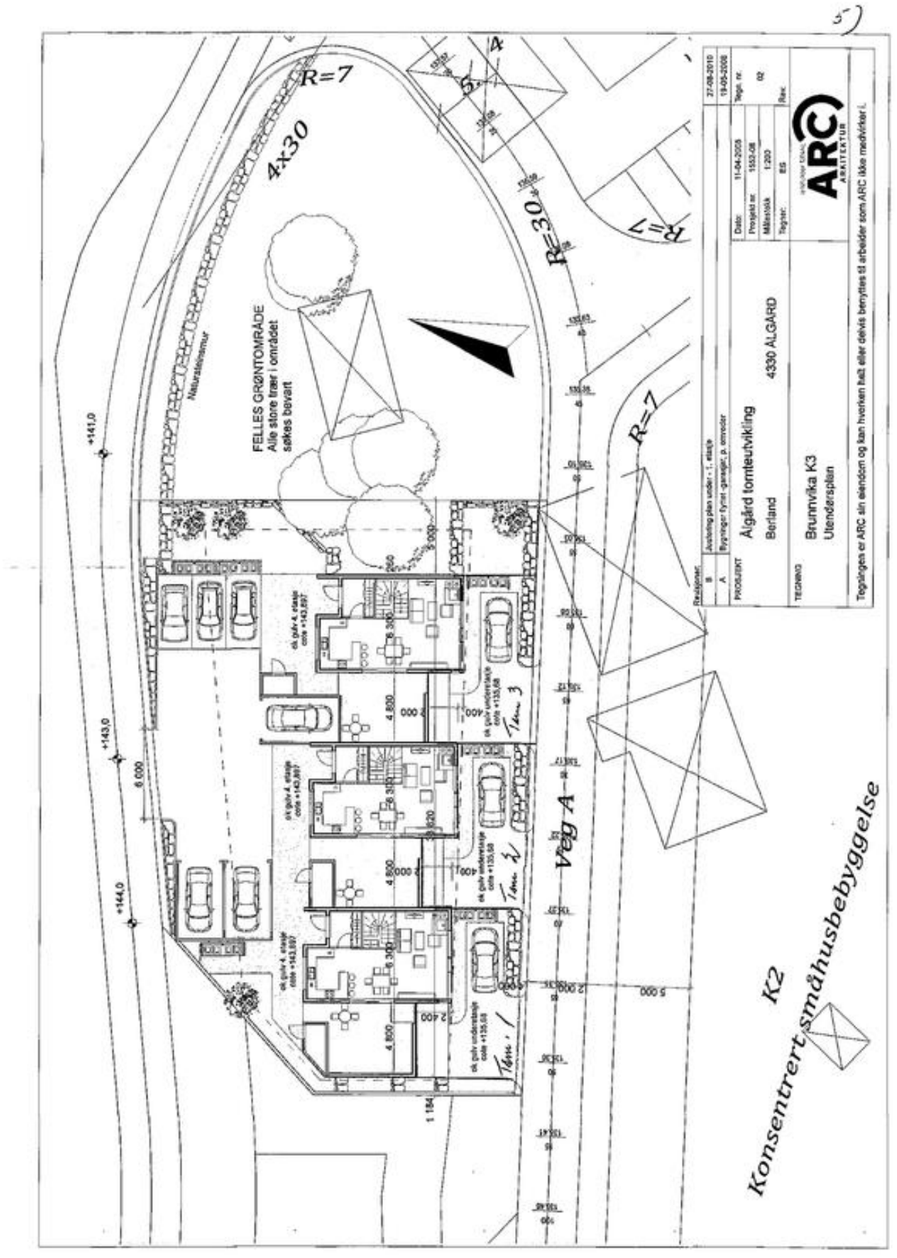
Tor Harald Lunde
Saksbehandler

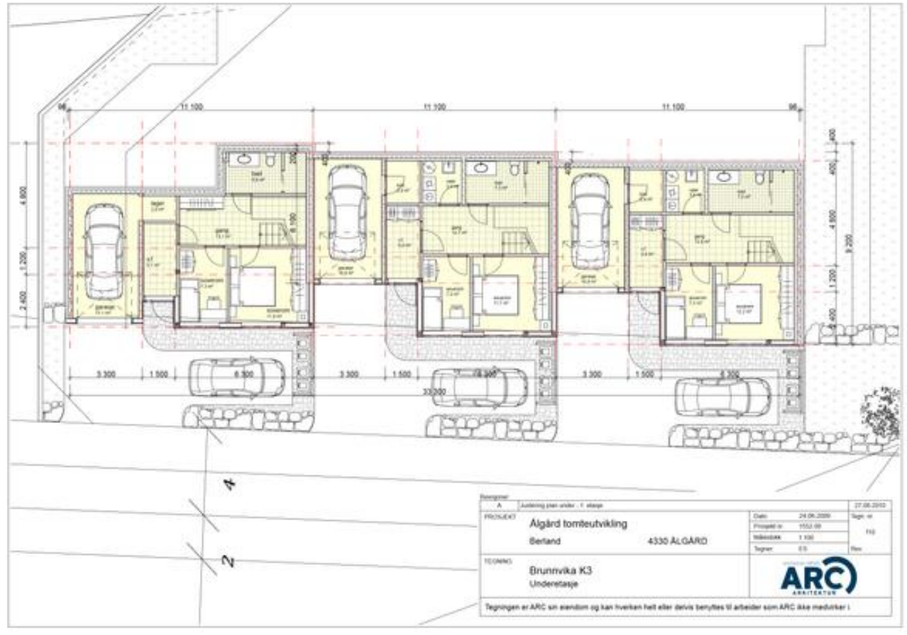
Postadresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon: 51 61 11 00
Telefaks: 51 61 89 56
E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no
Teknisk
Foretaksregister: 964978573 MVA








R=7
4x30
FELLES GRØNTOMRÅDE
Alle store trær i området
søkes bevart
Naturstein mur
R=30
R=7
R=7
Veg A
K2
Konsentrert småhusbebyggelse
Algård tomteutvikling
Berland
4330 ALGÅRD
Brunnvika K3
Utendørsplan
ARC
ARKITEKTUR
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.


Algård tomteutvikling
Berland
4330 ÅLGÅRD
Brunnvika K3
Underetasje
ARC
ARKITEKTUR
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i


33.692
22.200
11.100
3.300
1.500
6.300
Prosjekt:
PROSJEKT
Älgård tomteutvikling
Berland
4330 ÅLGÅRD
Dato: 24.04.2020
Prosjekt nr: 1552-00
Målestokk: 1:100
Tegner: ES
Tegn. nr
111
Rev.
TEGNING
Brunnvika K3
1. etasje
ARC
ARKITEKTER
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.


33.692
11.100
11.100
11.100
3.300
1.500
6.300
Prosjekt:
PROSJEKT
Älgård tomteutvikling
Berland
4330 ÅLGÅRD
Dato: 24.04.2020
Prosjekt nr: 1552-00
Målestokk: 1:100
Tegner: ES
Tegn. nr
112
Rev.
TEGNING
Brunnvika K3
2. etasje
ARC
ARKITEKTER
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.


3 300
1 500
6 300
3 300
1 500
6 300
3 300
1 500
6 300
33 300
Veg A
Älgård tomteutvikling
Berland
4330 ÅLGARD
Brunnvika K3
3. etasje






Bygninger fyllet garasjer o. innvoder
Älgård tomteutvikling
Berland
4330 ÅLGARD
Brunnvika K3
Fasade nord
Dato 11.04.2008
Prosjekt nr 1552.08
Målestokk 1:100
Tegner ES
Tegn. nr 302
Rev
19.05.2008
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.



Revisjoner
A Bygninger flyttet ,garasjer på sørsiden 19.05.2008

PROSJEKT
Ålgård tomteutvikling
Berland 4330 ÅLGÅRD

Dato 11.04.2008 Tegn. nr.
Prosjekt nr. 1552.08 301
Målestokk 1:100
Tegner ES Rev.

TEGNING
Brunnvika K3
Fasade sør

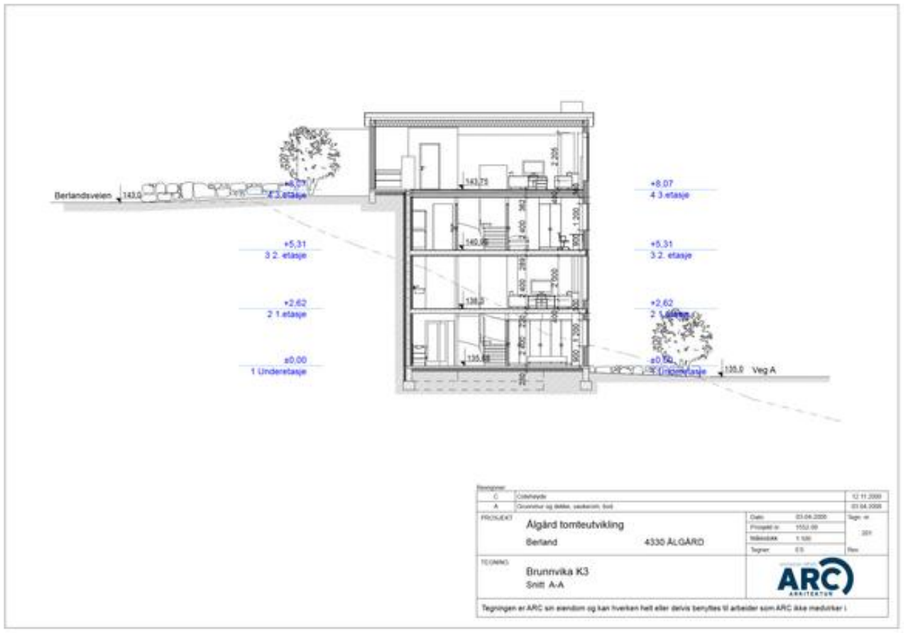
ARC ARKITEKTUR

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

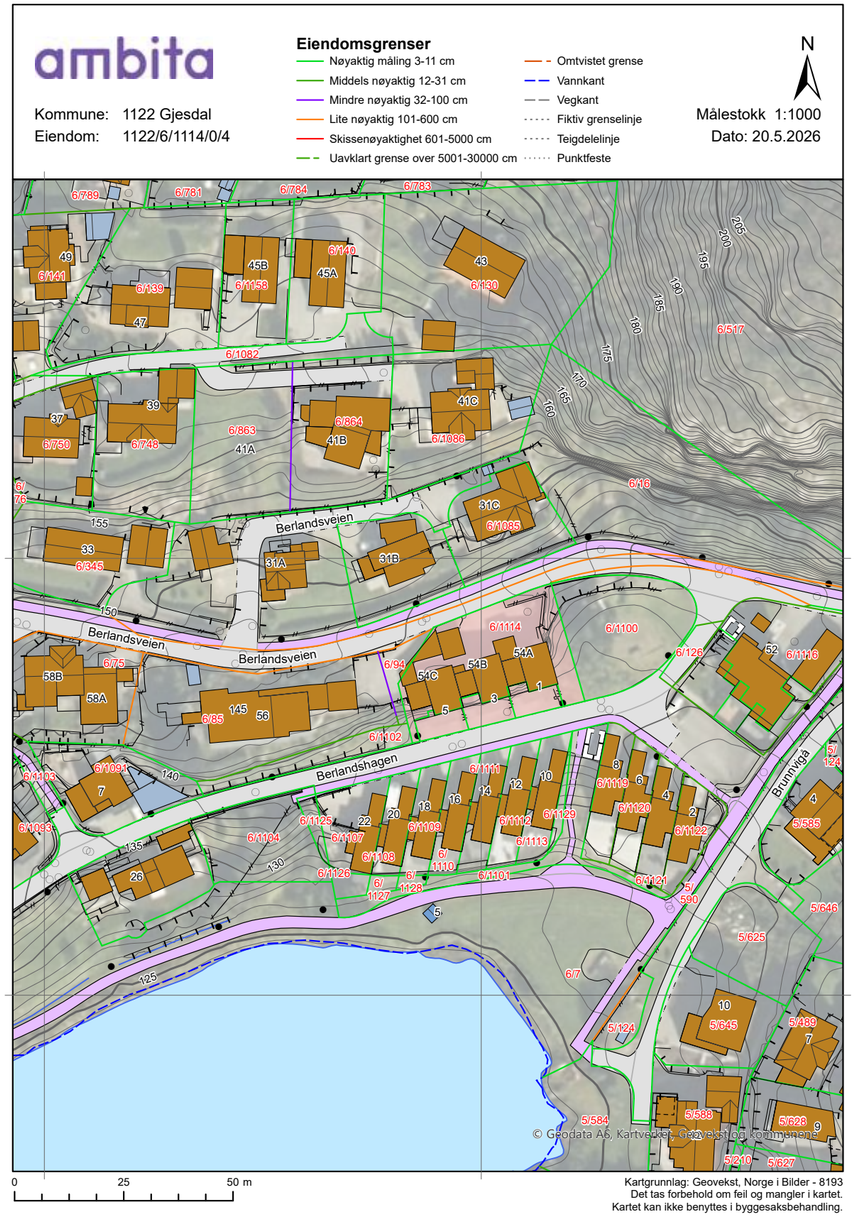


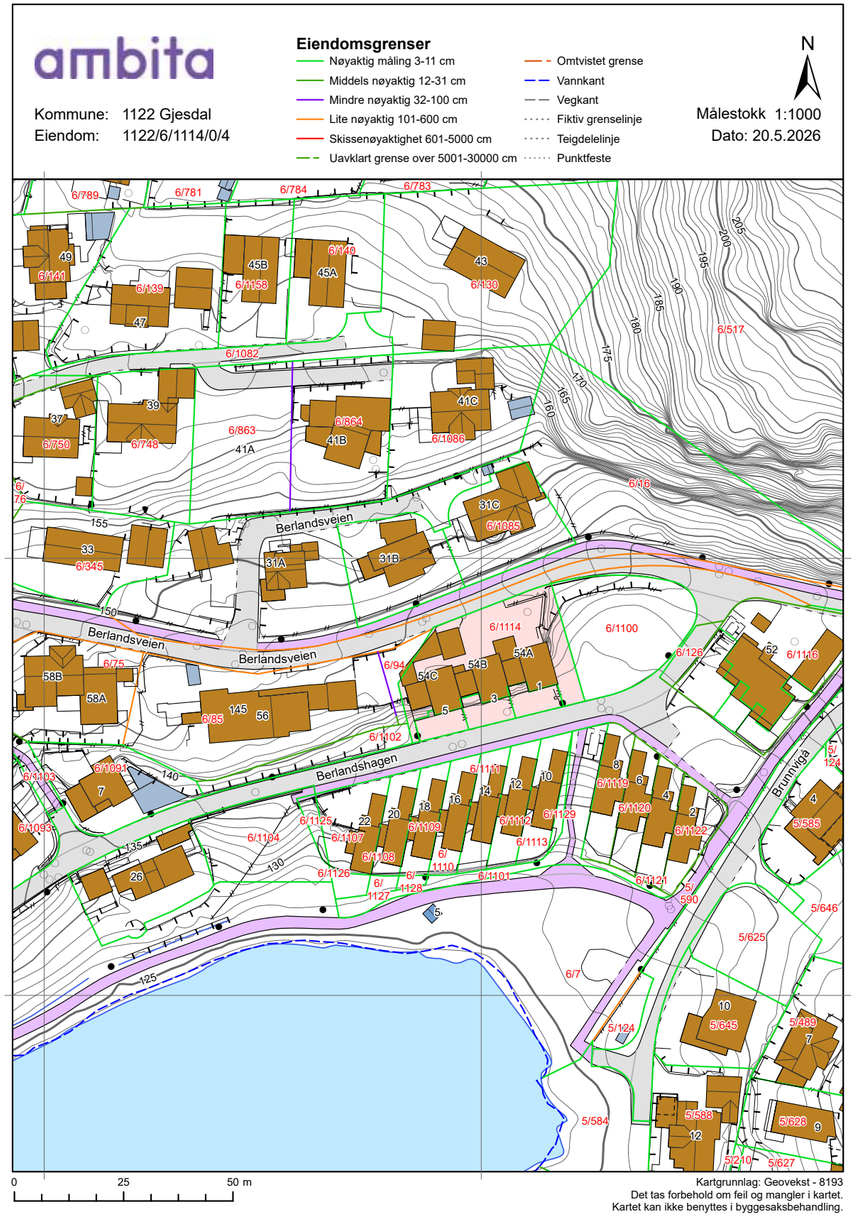





Berlandsveien
143.0
143.75
140.00
138.2
135.88
135.0
Veg A
+8.07
4 3.etasje
+5.31
3 2. etasje
+2.62
2 1.etasje
±0.00
1 Underetasje
Revisjoner:
C Colorhøyde 12.11.2020
A Grunnlinjer og detaljer, sasskarm, bod 01.04.2020
PROSJEKT
Ålgård tomteutvikling
Berland 4330 ÅLGÅRD
Dato: 03.04.2020
Prosjekt nr: 1552-00
Målestokk: 1:100
Tegner: ES
TEGNING
Brunnvika K3
Snitt A-A
ARC ARKITEKTER
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.




ambita
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/6/1114/0/4
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.5.2026
Berlandsveien
Berlandshagen
Brunnvika
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/6/1114/0/4
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.5.2026
Berlandsveien
Berlandshagen
Brunnvika
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gjesdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1114/0/4
Adresse: Berlandsveien 54C
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*VEG*
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteki
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan PBL 2008*
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskriftfeltnavn

*Bygninger*
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

*Eiendomsinformasjon*
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

*Adresser*
- Abc Adressepunkttekst

*Stedsnavn og andre tekster*
- Abc Navn på samferdsel

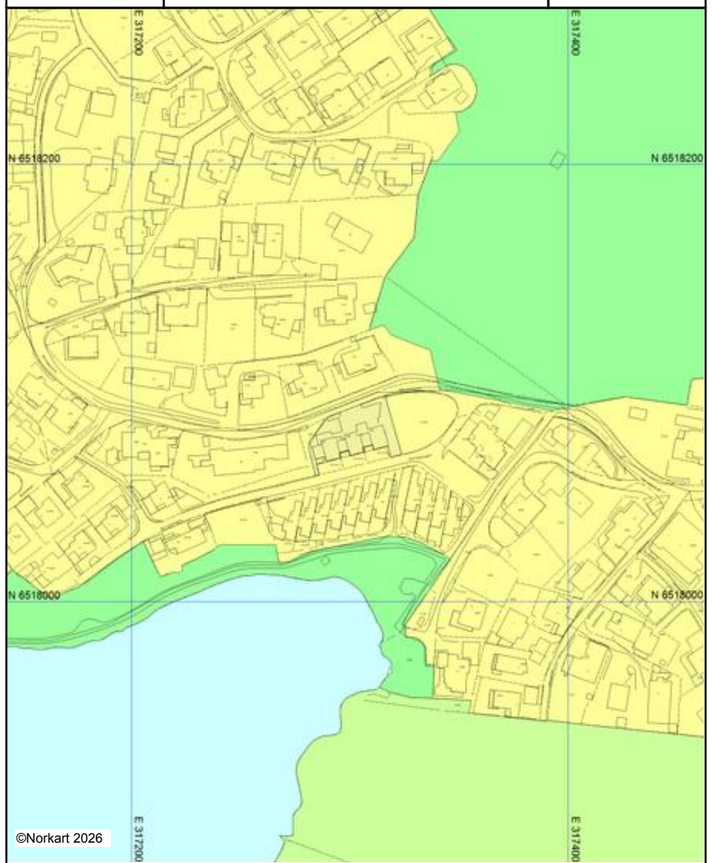
Gjesdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 6/1114/0/4
Adresse: Berlandsveien 54C
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gangveg - eksisterende

*VEG*
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant
- Vegbom

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

*Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående

*Eiendomsinformasjon*
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

*Adresser*
- Abc Adressepunkttekst

*Stedsnavn og andre tekster*
- Abc Navn på samferdsel

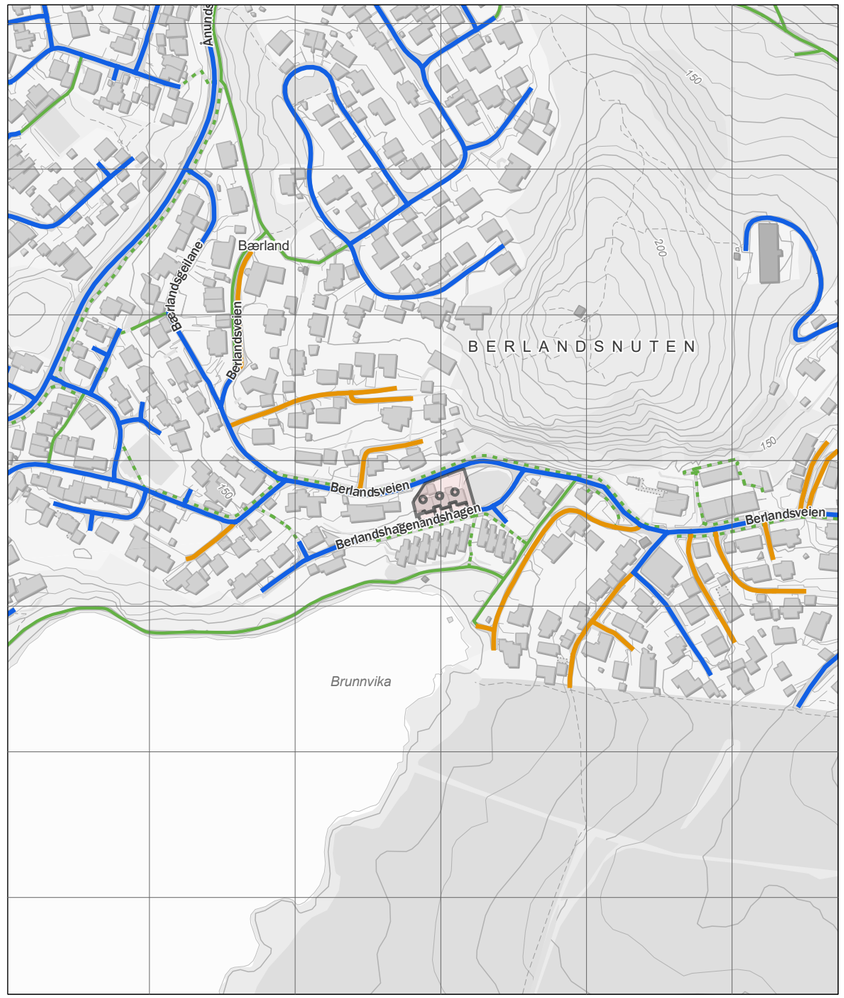
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Gjesdal
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 6/1114/0/4
**Adresse:** Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 20/05/2026




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





## BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN

## BRUNNVIKA GNR. 6, BNR. 7. BERLAND. ÅLGÅRD

Godkjent av Gjesdal kommunestyre 04.05.09.

### § 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 I byggesøknad skal det framgå hvordan bygg og tomteområde er tilpasset landskapet. Det skal utarbeides utendørsplan i målestokk minimum 1:200 og utarbeides profiler på snitt og fasadetegninger som viser hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende tomt og offentlige områder.
Støttemurer av naturstein, terrengtrapper, biloppstillingsplasser terrasseområder, høye levegger samt anlegg for avfallsdunker skal tegnes inn på utendørsplanen.
Forstøtningsmurer mot off. vei kan om nødvendig bygges inne på tomtearealene.
Kommunen kan kreve at det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet for stabilitet og bæreevne.
Det skal foretas sikring mot radongass i grunnen.

1.2 Bebyggelse og uteareal skal ha en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og den omkringliggende bebyggelse og arealer.
Grunnleggende prinsipp i arkitekturformingen av bebyggelsen skal være at man motarbeider "grå" bygningsformer som skaper en monoton og kjedelig stedskarakter.
Det er et krav at det skal være variasjon i bebyggelsen både når det gjelder plan-, fasadeutforming og fargebruk i de ulike delfelt.
Det skal likevel finnes enn fellesnevner i utforming, materialbruk og fargetoning slik at det visuelle helhetsintrykk ikke blir støyende.

1.3 Det skal det inngås utbyggingsavtaler med kommunen for de aktuelle utbyggingsområder og naturlig tilliggende areal med tilhørende reguleringsbestemmelser.

1.4 Store trær på området skal registreres og så framt de ikke kommer i direkte konflikt med bebyggelse og tekniske anlegg så skal søkes bevart.

1.5 Universell utforming.
Formingsprinsippet "universell utforming" legges til grunn for planlegging og utbygging.
Planlagte omgivelser som utendørsarealer, veier, byggverk skal hvor det er mulig formes med lik funksjonalitet og brukbarhet for alle mennesker.
Hvor det er direkte adkomst til 1. etasjeplan fra terreng skal det være trinnfri rullestoladkomst både ved hoveddør og terrasser.

1.7 Boligene skal skjermes eller bygges slik at støynivået både innvendig og på utendørs oppholdsplasser ikke overstiger godkjente grenseverdier for støy. jamfør Miljøverndepartementes Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging med betegnelsen T 1442.

Støyskjermingstiltak for å sikre lovlige grenseverdier utendørs og innendørs dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.7 Tekniske planer.

66

Tekniske planer skal godkjennes av Gjesdal Kommune før arbeidet blir igangsatt. Planen skal belyse og sikre at store nedbørsmengder får en alternativ flomvei utenom bebyggelsen dersom overvannsystemet er tett eller ikke har tiltrekklig kapasitet.

## § 2 BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

2.1.1 Bebyggelsen.

Tomter for frittliggendes småhusbebyggelse er oppgitt med betegnelsene:
**Frittliggende småhusbebyggelse.**

I denne planen defineres frittliggendes småhusbebyggelse som eneboliger i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette uten felles vegg med nabobebyggelse.

2.1.2 Utnyttelse.

Tomtene kan utnyttes med inntil 30 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.
Garasje og utvendig bod kommer i tillegg.
Boligene skal planlegges samordnet, og det skal innsendes en felles søknad om tillatelse for hvert delområde, henholdsvis B1, B2og B3.

2.1.3 Boligenes høyde.

Boligene kan ha en maksimal mønehøyde på 8,5m og gesimshøyde på 7,0m.
Det tillates 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette.
Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.

2.1.4 Garasje, carporter og biloppstillingsplasser.

Plassering av garasje og carport skal vises på situasjonsplanen som følger søknad for boligen selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig.

Det tillates frittliggende garasje inkludert bod etc. med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 40 $m^2$ pr. eiendom.
Garasjens mønehøyde kan tillates inntil 4,5 meter, og gesimshøyde inntil 2,7 meter målt fra ferdig gulvnivå. På garasje tillates det ikke kvister og oppletter.

Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense, med minsteavstand til nabogrense i henhold til Pbl.§70.
Lukket garasje plassert vinkelrett på vegen og skal ha minimum avstand fra vegkant på 5m.
Plassert i lengderetning parallelt med vegen skal den stå minimum 1,0m fra vegkant dersom dette ikke medfører trafikksikkerhetsrisiko.
Åpne carporter kan plasseres inntil 2m vinkelrett på vegkant.

Det skal avsettes areal til 1 garasjeplass og i tillegg en oppstillingsplass for 1 personbil pr. bolig.
For eventuell bruksenhet i underetasjen skal det være plass til egen oppstillingsplass for 1 bil.
Biloppstillingsplassene skal fungere uavhengig av hverandre.





### 2.2 Konsentrert boligbebyggelse.

2.2.1 Bebyggelsen.

Tomter for konsentrert småhusbebyggelse er oppgitt med betegnelsene :
**Konsentrert småhusbebyggelse.**

I denne planen tillates konsentrert småhusbebyggelse som vertikalt delt.
Bebyggelsen kan ha felles lyd- og branncellebegrensende vegger.

2.2.2 Utnyttelsen

Tomtene kan utnyttes med inntil 40 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.
Bebyggelsen skal planlegges samordnet, og det skal innsendes en felles søknad om tillatelse for hvert delområde.
Søknaden skal inneholde tegninger på boligene, utendørsplaner som viser garasjer/ carporter, biloppstillingsplasser, boder, renovasjon og terrasseområder med eventuelle skjermvegger.

2.2.3 Boligens høyde

Byggehøyde maks. mønehøyde 8,5m målt fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset. Bygningene kan bygges i 2 etasjer og i tillegg underetasje hvor terrenget tillater dette.

2.2.4 Garasje, carporter og biloppstillingsplasser.

Parkeringsdekningen skal være minst 2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
Oppstillingsplassene skal fungere uavhengig av hverandre.
Det tillates oppført bygning inneholdende garasje, bod etc. med et bebygd areal BYA på inntil 30m2 pr. eiendom.
Eventuell frittliggende bod etc. vil også bli medregnet i dette arealet.
Parkering i kjellernivå, nedgravd under terreng tillates til 0,5m fra tomtegrense.

## § 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1 I området skal det anlegges fortau, gang-sykkelvei og turvei som vist på planen.
Veiene skal bygges med følgende bredder:
Fortau =2,0m, gang- sykkelvei, off. turvei = 3,0m og tursti =1,0m.

3.1.2 Alt vei-, vann- og avløpsnett skal være opparbeidet før tomtebearbeidelse og byggearbeide på de enkelte byggeområder blir igangsatt.

## § 4 FRIOMRÅDER

### 4.1 Friområder

4.1.1 I friområder kan det legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.
Det opparbeides stier/ gangveier kun i henhold til godkjente planer. Turstien langs Øygardsvatnet skal opparbeides uten at strandlinjen like ved vatnet blir berørt.

4.1.2 Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene.
Skråningsutslaget skal godkjennes av kommunen i tekniske planer.
Fyllings- og skjæringsskråninger fra private boligtomter tillates ikke lagt inn i friområdene uten særskilt avtale.

Bebyggelse under delfelt B2 og K2 kan bygge støttemur i naturstein maks. høyde 1,5m i fellesareal mellom gangsti og egen grense.

4.1.3 Farlige skråninger i offentlig friområde O1 skal sikres med gjerde av farge og materiale som blir minst mulig synlig i landskapet.
Tiltaket gjennomføres brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

**4.2 Anlegg for lek**

4.2.1 Lekeområder må opparbeides i henhold til godkjente planer og til rekkefølgekrav fra Gjesdal kommune. Småbarnslekeplass etableres i område L1.

## § 5 SPESIALOMRÅDE

5.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som spesialområde. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planum på tilgrensende veger.
Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over plan vei.

## § 6 KRAV TIL REKKEFØLGE

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til boliger skal tekniske planer for trafikkområdene, samt planene for fellesområdene, offentlige friområder og turveien være godkjent av kommunen. Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal være ferdig opparbeidet før boligene blir tatt i bruk for det enkelte byggeområde.

| | B1 | B2 | B3 | K1 | K2a/K2b | K3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Veg A + ledn. | X | X | X | X | X | X |
| O1 | | X | X | | | |
| O2 | | X | | | X | |
| TV | | X | | X | X | |
| P | | | | X | X | |
| F1 | | | | X | X | X |
| L1 | X | X | X | X | X | X |
| T | X | | X | | | |

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til oppføring av boliger i områdene K1 – K3 skal det gjennomføres fjellsikringstiltak. Det skal dokumenteres at sikringen er utført i henhold til plan- og bygningsloven.

**Dato: 10.01.2008**

Revidert 20.03.2009







Gjesdal kommune
**Adresse:** Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD
**Telefon:** 51624200

Utskriftsdato: 22.05.2026

# Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1122 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 1114 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 4 |
| **Adresse:** | Berlandsveien 54C, 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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



Söderberg & Partners | Eiendom

# 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:**
Berlandsveien 54C, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 6, bnr. 1114, snr. 4 i Berlandshagen Allé Sameie, oppdragsnr.: 1200260100
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: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

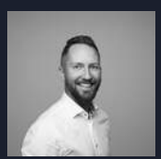
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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