

PROAKTIV

Komplett
enebolig med
garasje

Solrik og lun beliggenhet

ÅNUNDLIA 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**
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



ÅNUNDLIA

Komplett enebolig med garasje og opparbeidet tomt | Oppusset og modernisert | Solrik og lun beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 691, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 169.000,-

Totalpris: 6.159.000,-

Kommunale avgifter: 18.671,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 6/4

BRA: 206 m²

BRA-i: 175 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 527.5 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

24

Boligen i bilder

38

Plantegninger

40

Kjerneinformasjon

45

Vedlegg

110

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.”

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!

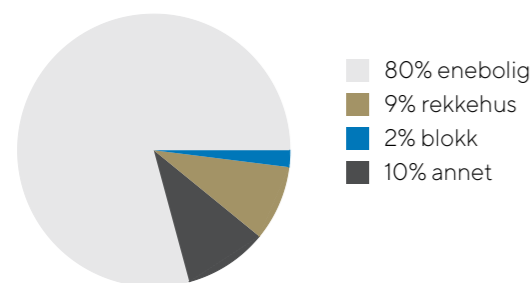
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

BOLIGMASSE



Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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 | Bamsebo barnehage

Skolekrets

Bærland skole | Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 13.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 13.7 km

BARNEHAGER

Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Nesjane barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL ÅNUNDLIA 21

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

527 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet tomt med hage, omkranset av busker. Terrasseflater og gårdsrom

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (15) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuksikring ofte oppstår etter endt forventet levetid.

Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

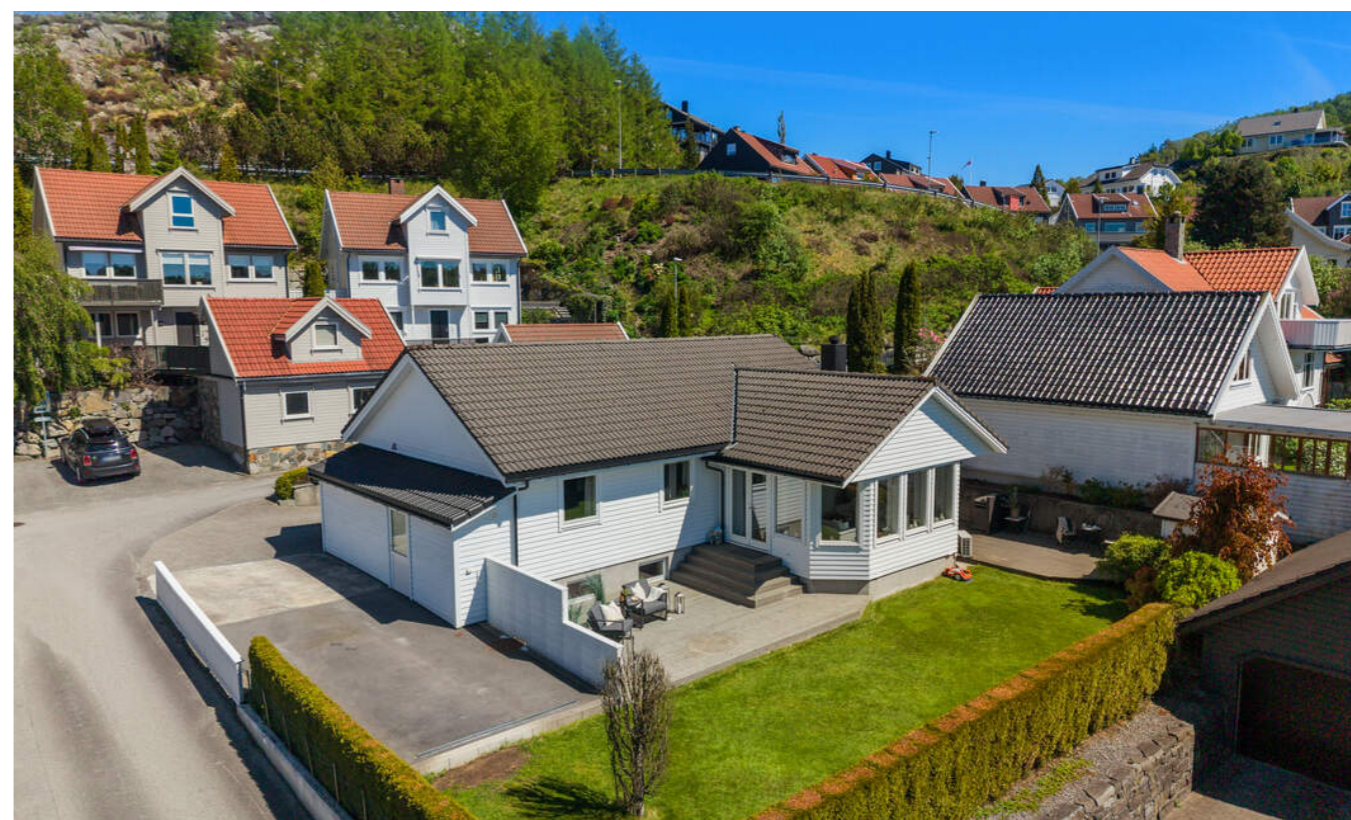
KJELLER > VASKEROM

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En

samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og



EIENDOMMEN BYR PÅ EN
VELSTELT GRESSPLEN OG
STORE TERRASSEFLATER



manglende tetthet i våtsonen på rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør påberegnes renovering av våtrommet. Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson. Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar. Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mose holder på fuktighet og kan bidra til økt fuktbelastning på taktekkingen. Over tid kan dette fremskynde aldring, redusere tekkingsmaterialets levetid

og øke risikoen for skader på taktekking og underliggende konstruksjoner. Som følge av alder på taktekking og under tak må det også påregnes økt behov

for vedlikehold, kontroll og fremtidige utskiftninger.

Det anbefales å fjerne mosevekst og holde takflaten ren for vegetasjon og organisk materiale. Taktekkingen bør

kontrolleres jevnlig for skader, slitasje og

utettheter. Fremtidig utskifting må påregnes som følge av normal aldring og bruk, men tidspunkt er vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer

som vedlikehold, materialkvalitet og klimaforhold

Utvendig > Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er av aluminium og plast

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra takflater. Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer

og redusert funksjon som følge av normal aldring

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Det anbefales også montering av snøfanger på tak.

Det er ikke montert snøfanger på taket. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Nedløp, takrenner og

beslag har en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, hvor eier opplyser at kledning er jevnlig vedlikeholdt. Oppsprukket trevirke kan gi økt fuktoptak i kledningen og bidra til akselerert nedbrytning av materialene. Eldre kledningskonstruksjoner har generelt økt risiko for slitasje, værpåvirkning og lokale råteskader, særlig i utsatte områder. Skadede kledningsbord bør skiftes ut. Det anbefales jevnlig inspeksjon, overflatebehandling og vedlikehold av fasadene for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Fremtidige utskiftninger av enkeltbord eller større deler av kledningen må påregnes som følge av alder og elde. Det er registrert enkelte kledningsbord med oppsprekking i trevirket. Veggkonstruksjonen har samtidig en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og det må påregnes økt behov for vedlikehold, kontroll og fremtidige utskiftninger.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i boligen har ulik alder, hvor enkelte vinduer er skiftet ut etter byggeår. Store deler av vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene. Vinduene alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid. Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt kjellerdør i tre. Dørene i boligen har ulik alder. Enkelte dører har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje. Dørenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod vendt mot under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Forhøyede fuktverdier i innforede trekonstruksjoner kan over tid medføre risiko for fuktskader, soppvekst, råte og redusert levetid på materialene.

Innvendig isolering og plastfolie på vegger mot terreng er en konstruksjonsløsning som kan begrense uttørring mot inneluften og bidra til oppfukning av konstruksjonen dersom det forekommer fuktvandring fra grunnen eller gjennom grunnmuren. De registrerte fuktverdiene kan indikere fuktgjennomtrengning fra terreng, og kan også være et tegn på redusert effekt av utvendig drenering og fuktsikring. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og skadepotensial i konstruksjonen. Det bør vurderes åpning av konstruksjonen for kontroll av bakenforliggende materialer samt vurdering av drenering, fuktsikring og oppbyggingen av vegger mot terreng.

Ved utbedring og lukking av nye innforede vegger mot terreng, anbefales utført etter dagens pre-aksepterte løsninger ved vegger i kjeller/under terreng. Det er ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktverdier i trevegger i underetasje/kjeller. Veggene som grenser mot terreng, er innvendig utført med isolasjon og plastfolie.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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



HER VIL EN VIRKELIG
NYTE SOMMEREN UTE!



synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service for 2 år siden og fungerer som normalt. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde levetid og funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre varmepumper har generelt økt risiko for slitasje, redusert virkningsgrad, driftsstyrrelser og behov for reparasjoner. Restlevetiden er usikker og komponentfeil kan oppstå som følge av normal aldring og bruk. Det anbefales jevnlig service, rengjøring og vedlikehold i henhold til produsentens anvisninger for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påberegnes fremtidig utskiftning, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Forhøyede fuktverdier i innforede veggkonstruksjoner indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan dette over tid føre til muggsoppvekst, råteskader og nedbrytning av organiske materialer. Forholdet medfører også usikkerhet knyttet til omfanget av eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsaken til de forhøyede fuktverdiene og omfanget av eventuell skade i konstruksjonen. Utvendig drenering, fuktsikring, terrengfall og overvannshåndtering bør vurderes.

nærmere. Utbedring eller fornyelse av drenering og fuksikring må påregnes rundt hele boligen dersom videre undersøkelser bekrefter sviktende funksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendig drenering og fuksikring. Ved hulltaking og fuktmåling i innfode trevegger i kjeller er det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan tyde på at drenering og fuksikring ikke lenger har full funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren.

Sprekkdannelse forekommer relativt ofte i eldre betongkonstruksjoner som følge av svinn, setninger, temperaturbevegelser og normal aldring. Mindre sprekker i grunnmur trenger ikke nødvendigvis å påvirke konstruksjonens bæreevne, men kan gi økt risiko for inntrengning av fukt og vann dersom sprekken utvikler seg eller står i kontakt med fuktbelastet terreng. Sprekkutvikling over tid kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller grunnen.

Det anbefales jevnlig kontroll av sprekken for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bredde eller det registreres fuktinntrengning, bør forholdet undersøkes nærmere og eventuelle tiltak vurderes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak.

Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

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

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduer og tilhørende foringer i våtsoner er utsatt for høy fuktbelastning. Gjentatt fuktpåvirkning kan føre til oppsvelling, misfarging, materialnedbrytning og på sikt råteskader dersom forholdet ikke håndteres. Fuktskjolder på foringene viser at fuktbelastning har forekommet.

Ved utskifting av omkringliggende materialer, anbefales det å ytterligere undersøke av tilstøtende konstruksjoner rundt vindu før nye omkringliggende

materialer monteres. Som følge av plassering av vindu, anbefales det å benytte fuktbestandige materialer. Det anbefales videre jevnlig kontroll av omkringliggende materialer som karmplister, foringer og karmen for vannsprut og økt fuktpåvirkning, for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.

Vinduet er plassert i våtsonen ved dusj og badekar. Det er registrert fuktskjolder på vindusforinger, som indikerer at foringene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Eier opplyser at foringene skal skiftes ut før salg av boligen-

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er slukrenne i dusjsonen og sluk under badekar hvor det er mulig for kontroll og rengjøring gjennom inspeksjonslukke. Det anbefales at sluker på gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig i tillegg til sluk i badekar, for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende mulighet for kontroll av membrantilslutningen medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av en kritisk detalj i våtrommet. Etter hvert som membran og slukløsning eldes øker risikoen for svekket tetthet, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Risikoen er særlig knyttet til skjulte forhold som ikke kan avdekkes ved ordinær visuell inspeksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av synlig deler som sluker i gulv.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller billedokumentasjon 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.



FRA BOLIGEN HAR DU
KORT AVSTAND TIL
ØYGARDSVATNET



Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Dersom membranen ikke er korrekt tilsluttet sluket, kan vann trenge ned og ut i tilhørende konstruksjoner og medføre skjulte fukt- og råteskader over tid. Manglende dokumentasjon eller manglende mulighet for sikker kontroll medfører usikkerhet knyttet til våtrommens tetthet og skadepotensial. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på utførelsen dersom dette foreligger. Det er vanskelig å bekrefte eller avkrefte om membranen er ført korrekt ned under klemringen i sluket. Membrantilslutningen til sluket er en kritisk detalj i våtromskonstruksjonen,

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det bør gjennomføres radonmålinger. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav

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

Bygnings sakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller: Gang, vaskerom, stue, bod, soverom, soverom 2, bad
1. etasje: Etasje Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, Utvendig bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

1. etasje
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 134 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 82 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

Enebolig fra byggeår 1990.
UTVENDIG

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Nedløp og beslag er av aluminium og plast
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Kledning har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, hvor eier opplyser at kledning er jevnlig vedlikeholdt.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt kjellerdør i tre.
- Dørene og vinduene i boligen har ulik alder.
- Utvendig plattinger er av trekonstruksjoner, med terrassebord som plattning og levegg/rekkverk utført som spillerekkverk.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.
- Eier opplyser at vedovn har vært jevnlig i bruk, og at det ikke er kjent forhold eller avvik knyttet til ildsted eller skorstein.
- Det opplyses videre at skorstein og ildsted har vært gjenstand for jevnlig tilsyn og feiing, og at det ikke er mottatt avviksrapporter fra feiervesenet.
- Gulvet har laminat. Veggene har plater.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod vendt mot under terreng.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.
- Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

- Bad
- Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.





STUE

Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys | Vedovn til å fyre i på de kalde vinterdagene



- Det er elektrisk styrt vifte og fungerte som normalt på befaringdagen.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
- Vaskerom
- Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Eier opplyser at det har kommet kondens ned kjøkkenventilator hvis loftsluke er åpen og at det er kuldegrader ute.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmtvannstank er byttet ut under tidligere eiers periode og er fra 2013.

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår.

- Bygningen har betonggrunnmur.
- Terrenget i gårdsrommet fremstår som relativt flatt.

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt i salgsoppgave

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.



STUEN HAR EN EGEN
KOSELIG TV-STUE SOM
KAN NYTES TIL
AVSLAPPENDE KVELDER





KJØKKENET ER
RENOVERT OG HAR EN
NATURLIG SPISEPLASS
RETT VED KJØKKENET



FLISLAGT BAD MED
MODERNE
INNREDNINGER I KJELLER





**PRAKTISK MED EGET
VASKEROM**

Utslagsvask og benk til å
brette klær

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Praktisk over 2 etasjer

Ånundlia 21
1. Etg.



Ånundlia 21
U. Etg.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.163.988,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.655.952,- 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

18.671,- for 2026

Eiendomsskatt

2.764,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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.

Det 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.

Diverse

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved sammenligning mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning er det registrert avvik i underetasjen. Rom som på de godkjente tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og



benyttet som bad. Eier opplyser om tiltaket med bod og overbygg i forlengelse av bolig, er byggesøkt og godkjent hos kommunen. Tiltaket og eventuelle godkjenninger er ikke tilsendt ved utarbeidelse av rapport.
- Eier opplyser at det oppført bod og takoverbygg i forlengelse av bolig ved kjellertrapp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men dagens garasje avviker fra dette hvor det er utført tilbygg i forlengelse på langsiden av garasje mot hage. Det anbefales ytterlige undersøkelser om det foreligger eventuelle godkjente tiltak hos kommunens sine arkiver.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertillatelse var gitt 25.01.1990 med anmerkninger. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Det er oppført bod og takoverbygg i den ene gavlen. Dette er ifølge selger, og så langt eiendomsmegler kjenner til, et tiltak som ikke er søknadspliktig. Det foreligger godkjent søknad for bruksendring av areal i kjeller til soverom og kjellerstue. Det er ikke utstedt ferdigattest på dette tiltaket.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Ålgård/Figgjo, Jus felt G6, Bærland, Id: 19880006 med ikrafttredelse 19.01.1988. 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 eien domsmegler.

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

Adgang til utleie

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

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

Alt i alt en flott eiendom, som kan flyttes rett inn i !

Kjerneinformasjon

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
169 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 141 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 159 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Kjerneinformasjon

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.

Eiendomsmeidler 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.

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.

Kjerneinformasjon

Eier

Erling Roda

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 880 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og dronebilder kr 8 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 600.

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

Totale kostnader kr. 60 645.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

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.

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave

1.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig
 Garasje
 Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD GJESDAL kommune
 gnr. 6, bnr. 691

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 01.06.2026 Oppdragsnr.: 22592-1083 Referansenummer: DP3252

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

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



Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
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 befaringsdag. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen er oppført i 1990 og fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdsgrad sett opp mot alder og byggeskikk. Det er registrert flere aldersrelaterede forhold hvor bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid, blant annet takteking, undertak, takrenner og beslag. Det er registrert mosevekst på taktekingen samt enkelte kledningsbord med oppsprekking i trevirket. Drenering og fuktsikring er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Bygningen fremstår jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes løpende vedlikehold, nærmere oppfølging av enkelte bygningsdeler og fremtidige utskiftninger som følge av normal aldring og slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

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

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

Kledning har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, hvor eier opplyser at kledning er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er synlig fra kaldloft, og det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjonsdeler. På kaldloft er det registrert lufting ved takfot og i gavlvegger. Ved punktvis fuktmålinger ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det presiseres at vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder områder ved gjennomføringer og øvrige steder hvor det var mulig å komme til. Konstruksjonsdeler som er skjult eller ikke begrenset tilgjengelighet for inspeksjon er ikke kontrollert.

I underkledning i gesimskasser er det ikke laget spalte til lufting av vegg/takkonstruksjonen. Dette var også typisk utførelse på byggetidspunktet ved utførelse av kaldloft.

Som følge av alder på takteking og undertak, anbefales det jevnlig kontroll av takkonstruksjonen herunder fuktgjennomregning, fuktskjolder og tilfredsstillende ventilasjon av kaldloft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder, hvor enkelte vinduer er skiftet ut etter byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt kjellerdør i tre.

Dørene i boligen har ulik alder.

Utvendig plattinger er av trekonstruksjoner, med terrassebord som plattning og levegg/rekkverk utført som spilerekkverk. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt. Utvendig trapper er av betong- og trekonstruksjoner. Normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Eier opplyser at vedovn har vært jevnlig i bruk, og at det ikke er kjent forhold eller avvik knyttet til ildsted eller skorstein. Det opplyses videre at skorstein og ildsted har vært gjenstand for jevnlig tilsyn og feiling, og at det ikke er mottatt avviksrapporter fra feiervesenet.

Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av ildsted og skorstein. Det er ikke foretatt innvendig inspeksjon av røykkanal eller funksjonstesting utover normal visuell vurdering. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 5 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Vegg i bod vendt mot under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

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 malt tretrapp. Normal bruksslitasje som følge av alder og elder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at badet ble renoverert i løpet av tidligere eiers periode. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell som overstiger 25 mm fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Ved vanntest ble det registrert at vann ledes mot sluk. Det ble også registrert fall på gulvet mot området ved badekaret. Gulvets fallforhold vurderes å ivareta den tiltenkte avrenningsfunksjonen på befaringsdagen.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er slukrenne i dusjsonen og sluk under badekar hvor det er mulig for kontroll og rengjøring gjennom inspeksjonsluke.

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

Det anbefales at sluker på gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig i tillegg til sluk i badekar, for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og fungerte som normalt på

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

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

Påpeker at hulltaking ikke er utført i tilhørende konstruksjoner mot dusjsonen, som følge av at veggene rundt dusjsonen er yttervegger.

Bad

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

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall til 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 besiktes, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaringsdag, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller billedokumentasjon 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.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke ved siden av innbygget toalett-kasse. Hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det påpekes at fuktmålingen ikke er utført i den delen av konstruksjonen hvor sannsynligheten for fuktpåvirkning normalt vil være størst, som følge av tilhørende konstruksjoner rundt dusjsonen er av yttervegger/murvegger bak innforede vegger. Vurderingen av tilstøtende konstruksjoner er derfor basert på tilgjengelige inspeksjonsmuligheter, utførte fuktmålinger og visuelle observasjoner på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll er ikke undersøkt.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 6 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuksikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig med fuktighetsmåling i inspeksjonsluke under vask. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier. Påpeker 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at det har kommet kondens ned kjøkkenventilator hvis loftsluke er åpen og at det er kuldegrader ute.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på

byggetidspunktet. Ved fremtidig utskiftninger av vinduer anbefales det å være oppmerksom på at den naturlige ventilasjonen i boligen opprettholdes via ventiler i vinduer og/eller ventiler i vegg. Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført service for 2 år siden og fungerer som normalt. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde levetid og funksjon
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er byttet ut under tidligere eiers periode og er fra 2013. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Utvendig fuksikring og drenering er fra byggeår Drenering er fra byggeår og fuksikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuksikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Forstøtningsmurer er av betong og har normal slitasje som følge av alder og elde. Terrenget i gårdsrommet fremstår som relativt flatt. Det er utført tiltak i form av drenerings-/avskjærende renne langs betongmur i gårdsrommet, samt enkelte steder opparbeidet med fall bort fra grunnmuren og ut mot gårdsrommet for å bidra til bortledning av overflatevann.

Det anbefales at dreneringen rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde funksjonen. Løv, jord, grus og annet organisk materiale kan over tid føre til tilstopping og redusert evne til å lede bort overflatevann. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å redusere risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning mot bygningen. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved sammenligning mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning er det registrert avvik i underetasjen. Rom som på de godkjente tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og benyttet som bad. Eier opplyser om tiltaket med bod og overbygg i forlengelse av bolig, er byggesøkt og godkjent hos kommunen. Tiltaket og eventuelle godkjenninger er ikke tilsendt ved utarbeidelse av rapport.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men dagens garasje avviker fra dette hvor det er utført tilbygg i forlengelse på langsiden av garasje mot hage. Det anbefales ytterligere undersøkelser om det foreligger eventuelle godkjente tiltak hos kommunens sine arkiver.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 8 av 34

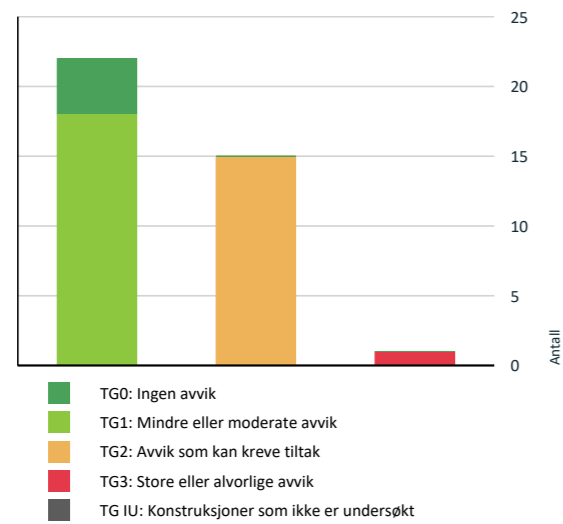
Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydeveien 4
4580 LYNGDAL



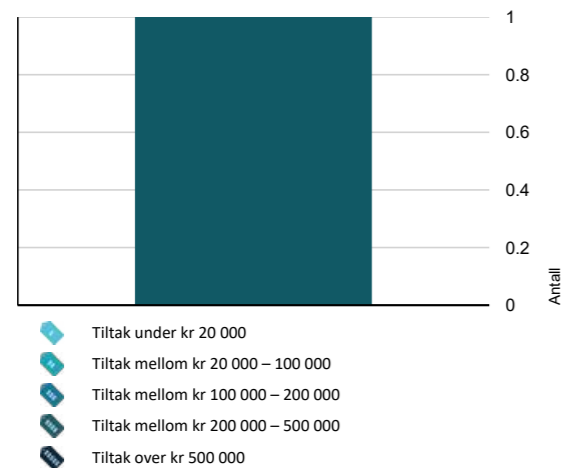
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydeveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

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

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking og undertak har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er registrert mosevekst på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Mose holder på fuktighet og kan bidra til økt fuktbelastning på taktekingen. Over tid kan dette fremskynde aldring, redusere tekkingsmaterialets levetid og øke risikoen for skader på takteking og underliggende konstruksjoner. Som følge av alder på takteking og undertak må det også påregnes økt behov for vedlikehold, kontroll og fremtidige utskiftninger.

Det anbefales å fjerne mosevekst og holde takflaten ren for vegetasjon og organisk materiale. Taktekkingen bør kontrolleres jevnlig for skader, slitasje og uttetheter. Fremtidig utskifting må påregnes som følge av normal aldring og bruk, men tidspunkt er vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, materialkvalitet og klimaforhold.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 11 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium og plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Nedløp, takrenner og beslag har en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra takflater. Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon som følge av normal aldring

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Det anbefales også montering av snøfanger på tak.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

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

Kledning har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, hvor eier opplyser at kledning er jevnlig vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte kledningsbord med oppsprekking i trevirket. Veggkonstruksjonen har samtidig en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og det må påregnes økt behov for vedlikehold, kontroll og fremtidige utskiftninger.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 12 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsprukket trevirke kan gi økt fuktopptak i kledningen og bidra til akselerert nedbrytning av materialene. Eldre kledningskonstruksjoner har generelt økt risiko for slitasje, værpåvirkning og lokale råteskader, særlig i utsatte områder

Skadede kledningsbord bør skiftes ut. Det anbefales jevnlig inspeksjon, overflatebehandling og vedlikehold av fasadene for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Fremtidige utskiftninger av enkeltbord eller større deler av kledningen må påregnes som følge av alder og elde.



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er synlig fra kaldloft, og det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjonsdeler. På kaldloft er det registrert lufting ved takfot og i gavlvegger. Ved punktvis fuktmålinger ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Det presiseres at vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder områder ved gjennomføringer og øvrige steder hvor det var mulig å komme til. Konstruksjonsdeler som er skjult eller ikke begrenset tilgjengelighet for inspeksjon er ikke kontrollert.

I underkledning i gesimskasser er det ikke laget spalte til lufting av vegg/takkonstruksjonen. Dette var også typisk utførelse på byggetidspunktet ved utførelse av kaldloft.

Som følge av alder på taktekkning og undertak, anbefales det jevnlig kontroll av takkonstruksjoner herunder fuktgjennomtrekking, fuktstjolder og tilfredstillende ventilasjon av kaldloft.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder, hvor enkelte vinduer er skiftet ut etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 13 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

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

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



TO 2 Dører

Beskrivelse

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

Dørene i boligen har ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig plattinger er av trekonstruksjoner, med terrassebord som plattning og levegg/rekkverk utført som spilerekkerverk. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er av betong- og trekonstruksjoner. Normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

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.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eier opplyser at vedovn har vært jevnlig i bruk, og at det ikke er kjent forhold eller avvik knyttet til ildsted eller skorstein. Det opplyses videre at skorstein og ildsted har vært gjenstand for jevnlig tilsyn og feiing, og at det ikke er mottatt avviksrapporter fra feiervesenet.

Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av ildsted og skorstein. Det er ikke foretatt innvendig inspeksjon av røykkanal eller funksjonstesting utover normal visuell vurdering.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod vendt mot under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktverdier i trevegger i underetasje/kjeller. Veggene som grenser mot terreng, er innvendig utført med isolasjon og plastfolie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier i innfode trekonstruksjoner kan over tid medføre risiko for fuktskader, soppvekst, råte og redusert levetid på materialene. Innvendig isolering og plastfolie på vegger mot terreng er en konstruksjonsløsning som kan begrense uttørking mot inneluften og bidra til oppfuktning av konstruksjonen dersom det forekommer fuktvandring fra grunnen eller gjennom grunnmuren. De registrerte fuktverdiene kan indikere fuktgjennomtrengning fra terreng, og kan også være et tegn på redusert effekt av utvendig drenering og fuktsikring.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og skadepotensial i konstruksjonen. Det bør vurderes åpning av konstruksjonen for kontroll av bakenforliggende materialer samt vurdering av drenering, fuktsikring og oppbyggingen av vegger mot terreng.

Ved utbedring og lukking av nye innfode vegger mot terreng, anbefales utført etter dagens pre-aksepterte løsninger ved vegger i kjeller/under terreng.



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Normal bruksslitasje som følge av alder og elder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at badet ble renoveret i løpet av tidligere eiers periode.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er plassert i våtzone ved dusj og badekar. Det er registrert fuktskjolder på vindusforinger, som indikerer at foringene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Eier opplyser at foringene skal skiftes ut før salg av boligen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer og tilhørende foringer i våtzone er utsatt for høy fuktbelastning. Gjennomført fuktpåvirkning kan føre til oppsvelling, misfarging, materialnedbrytning og på sikt råteskader dersom forholdet ikke håndteres. Fuktskjolder på foringene viser at fuktbelastning har forekommet.

Ved utskifting av omkringliggende materialer, anbefales det å ytterligere undersøke av tilstøtende konstruksjoner rundt vindu før nye omkringliggende materialer monteres. Som følge av plassering av vindu, anbefales det å benytte fuktbestandige materialer. Det anbefales videre jevnlig kontroll av omkringliggende materialer som karmister, forlenger og karmen for vannsprut og økt fuktpåvirkning, for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell som overstiger 25 mm fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Ved vannstest ble det registrert at vann ledes mot sluk. Det ble også registrert fall på gulvet mot området ved badekaret. Gulvets fallforhold vurderes å ivareta den tiltenkte avrenningsfunksjonen på befaringdagen.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er slukrenne i dusjsonen og sluk under badekar hvor det er mulig for kontroll og rengjøring gjennom inspeksjonsluke.

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 anbefales at sluker på gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig i tillegg til sluk i badekar, for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskader

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Som følge av utførelse med bruk av slukrenne, er det ikke mulig å konstatere synlig membran i slukrenne. Membran og slukløsning har passert mer enn halvparten forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Manglende mulighet for kontroll av membranløsningen medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av en kritisk detalj i våtrommet. Etter hvert som membran og slukløsning eldes øker risikoen for svekket tetthet, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Risikoen er særlig knyttet til skjulte forhold som ikke kan avdekkes ved ordinær visuell inspeksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av synlige deler som sluker i gulv.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og fungerte som normalt på befaringdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Påpeker at hulltaking ikke er utført i tilhørende konstruksjoner mot dusjsone, som følge av at veggene rundt dusjsonen er yttervegger.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuksikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuksikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig med fuktighetsmåling i inspeksjonsluke under vask. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier. Påpeker fuktmåling er utført som punkt kontroll, 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.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest på gulv er det registrert at vann ledes til sluk.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 20 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TO 2 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 befaringsdag, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vanskelig å bekrefte eller avkrefte om membranen er ført korrekt ned under klemringen i sluket. Membrantilslutningen til sluket er en kritisk detalj i våtromskonstruksjonen, og utførelsen kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom membranen ikke er korrekt tilsluttet sluket, kan vann trenge ned og ut i tilhørende konstruksjoner og medføre skjulte fukt- og råteskader over tid. Manglende dokumentasjon eller manglende mulighet for sikker kontroll medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og skadepotensial.

Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på utførelsen dersom dette foreligger.



KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

KJELLER > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke ved siden av innbygget toalettasse. Hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 21 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det påpekes at fuktmålingen ikke er utført i den delen av konstruksjonen hvor sannsynligheten for fuktpåvirkning normalt vil være størst, som følge av tilhørende konstruksjoner rundt dusjone er av yttervegger/murvegger bak innfodevegger. Vurderingen av tilstøtende konstruksjoner er derfor basert på tilgjengelige inspeksjonsmuligheter, utførte fuktmålinger og visuelle observasjoner på befaringdagen. Skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll er ikke undersøkt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eier opplyser at det har kommet kondens ned kjøkkenventilator hvis loftsluke er åpen og at det er kuldegrader ute.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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 befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 22 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TO 2 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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Ved fremtidig utskiftninger av vinduer anbefales det å være oppmerksom på at den naturlige ventilasjonen i boligen opprettholdes via ventiler i vinduer og/eller ventiler i vegg.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført service for 2 år siden og fungerer som normalt. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde levetid og funksjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre varmepumper har generelt økt risiko for slitasje, redusert virkningsgrad, driftsforstyrrelser og behov for reparasjoner. Restlevetiden er usikker og komponentfeil kan oppstå som følge av normal aldring og bruk.

Det anbefales jevnlig service, rengjøring og vedlikehold i henhold til produsentens anvisninger for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påberegnes fremtidig utskiftning, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 23 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er byttet ut under tidligere eiers periode og er fra 2013. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

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 forenklete 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

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Det er utført enkelte utbedringer av det elektriske anlegget i løpet av eiers periode
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i løpet av eiers periode
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja i løpet av eiers periode
- 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?
Nei Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
- 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

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 24 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendig drenering og fuktsikring. Ved hulltaking og fuktmåling i innfode trevegger i kjeller er det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan tyde på at drenering og fuktsikring ikke lenger har full funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier i innfode veggkonstruksjoner indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan dette over tid føre til muggoppvekst, råteskader og nedbrytning av organiske materialer. Forholdet medfører også usikkerhet knyttet til omfanget av eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen

Det anbefales nærmere undersøkelser av årsaken til de forhøyede fuktverdiene og omfanget av eventuell skade i konstruksjonen. Utvendig drenering, fuktsikring, terrengfall og overvannshåndtering bør vurderes nærmere. Utbedring eller fornyelse av drenering og fuktsikring må påregnes rundt hele boligen dersom videre undersøkelser bekrefter sviktende funksjon.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Sprekkdannelse forekommer relativt ofte i eldre betongkonstruksjoner som følge av svinn, setninger, temperaturbevegelser og normal aldring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 25 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Mindre sprekker i grunnmur trenger ikke nødvendigvis å påvirke konstruksjonens bæreevne, men kan gi økt risiko for inntrengning av fukt og vann dersom sprekke utvikler seg eller står i kontakt med fuktbelastet terreng. Sprekkutvikling over tid kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller grunn

Det anbefales jevnlig kontroll av sprekke for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekke øker i omfang, bredde eller det registreres fuktinntrengning, bør forholdet undersøkes nærmere og eventuelle tiltak vurderes



TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og har normal slitasje som følge av alder og elde.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng i gårdsrommet fremstår som relativt flatt. Det er utført tiltak i form av drens-/avskjærende renne langs betongmur i gårdsrommet, samt enkelte steder opparbeidet med fall bort fra grunnmuren og ut mot gårdsrommet for å bidra til bortledning av overflatevann.

Det anbefales at drensrennen rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde funksjonen. Løv, jord, grus og annet organisk materiale kan over tid føre til tilstopping og redusert evne til å lede bort overflatevann. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å redusere risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning mot bygningen.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

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

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 26 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht. NS 3600 og avhendingsloven for tryggere bolighandel, og gir kun enkel beskrivelse.

Uisolert garasje som er fra byggeår, med normal værslitasje på bygningsdeler som følge av alder og elde. Jevnlige vedlikehold og fremtidige utskiftninger på enkelte bygningsdeler må forventes.





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

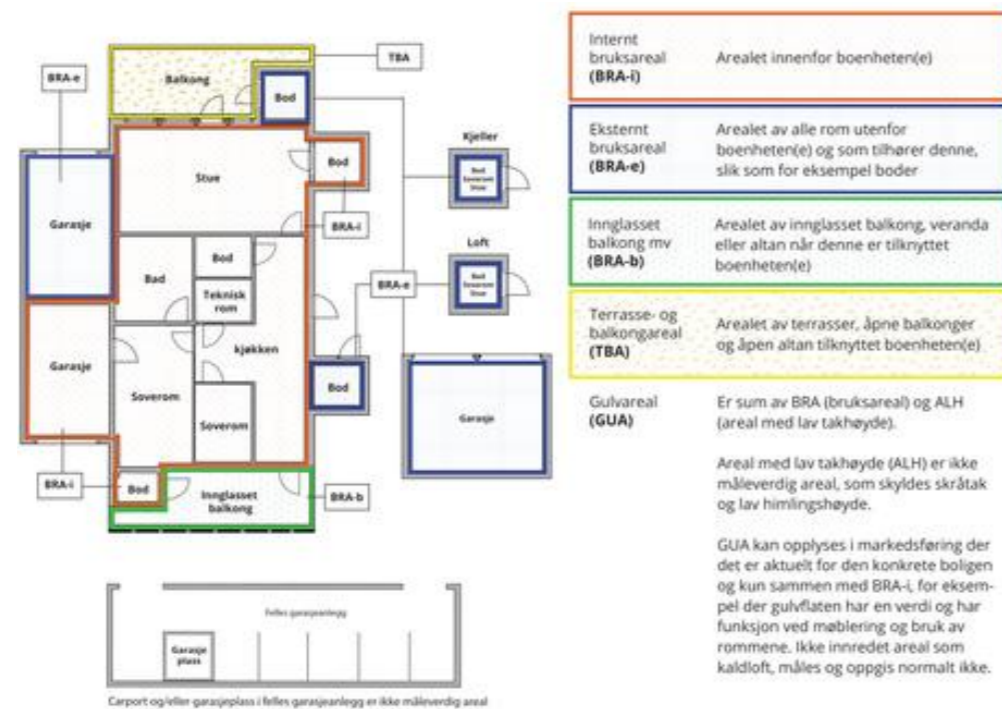
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103	4		107	82
Kjeller	72			72	
SUM	175	4			82
SUM BRA	179				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved sammenligning mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning er det registrert avvik i underetasjen. Rom som på de godkjente tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og benyttet som bad. Eier opplyser om tiltaket med bod og overbygg i forlengelse av bolig, er byggesøkt og godkjent hos kommunen. Tiltaket og eventuelle godkjenninger er ikke tilsendt ved utarbeidelse av rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at det oppført bod og takoverbygg i forlengelse av bolig ved kjellertrapp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kommentar

BRA-e: Innvendig areal garasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men dagens garasje avviker fra dette hvor det er utført tilbygg i forlengelse på langsiden av garasje mot hage. Det anbefales ytterligere undersøkelser om det foreligger eventuelle godkjente tiltak hos kommunens sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Andreas Meling	Takstingenør
	Erling Roda	Kunde
	Erling Roda	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	6	691		0	527.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ånundlia 21

Hjemmelshaver
Roda Erling

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 31 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbyggelser

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 to med belagt stein i oppkjørsel, treplattinger og plen.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

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

Elektrisk anlegg: delvis oppgradert under eiers ansvar. Byttet alle sikringer. Jordfeir på alle kursene, Lagt ut strøm til bod. la opp for el-bil lader.

Bygget bod i forlengelsen av garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	30.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 32 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 referansenivået. 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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 branntekniske 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.

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 33 av 34

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 691
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 slitasjeegrad: 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 omsluttete 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.

• Areal 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 godkjenning 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1083

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 34 av 34

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](#)

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ånundlia 21	Ånundlia 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Gjennom hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5869925

Informasjon om selger

Selger

Roda, Erling

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte vindu i garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

JS service

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
 2021
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rehab sikringsskap.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Hatteland elektriske
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
 2025
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Skiftet blandebatteri dusj 1. etg

Side 3

- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Lima Rør

- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Gulv i kjeller litt ujevnt, fører bla annet til at dør i bod kjeller soper i gulvet
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13795095

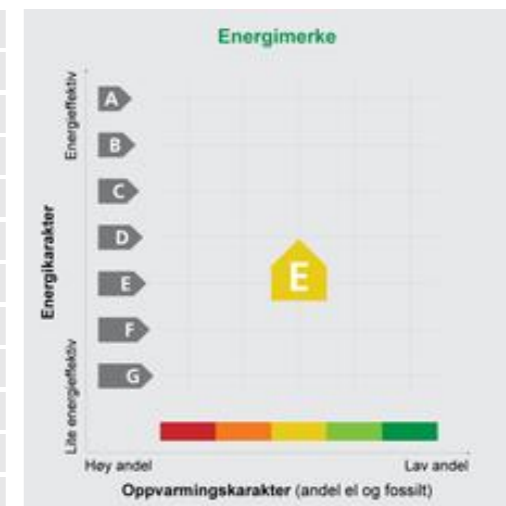
Side 5



ENOVA

Adresse	Ånundlia 21
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	691
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12797052
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1185887
Dato	30.09.2020

Innmeldt av Roald Lie



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

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

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

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

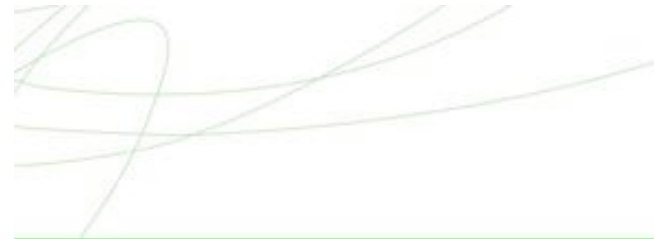
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 2 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,5 favner ved

1



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Anundlia 21
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 30.09.2020 20:20:41
Energimerkenummer: A2020-1185887
Ansvarlig for energiattesten: Roald Lie
Energimerking er utført av: Roald Lie

Gnr: 6
Bnr: 691
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 12797052

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

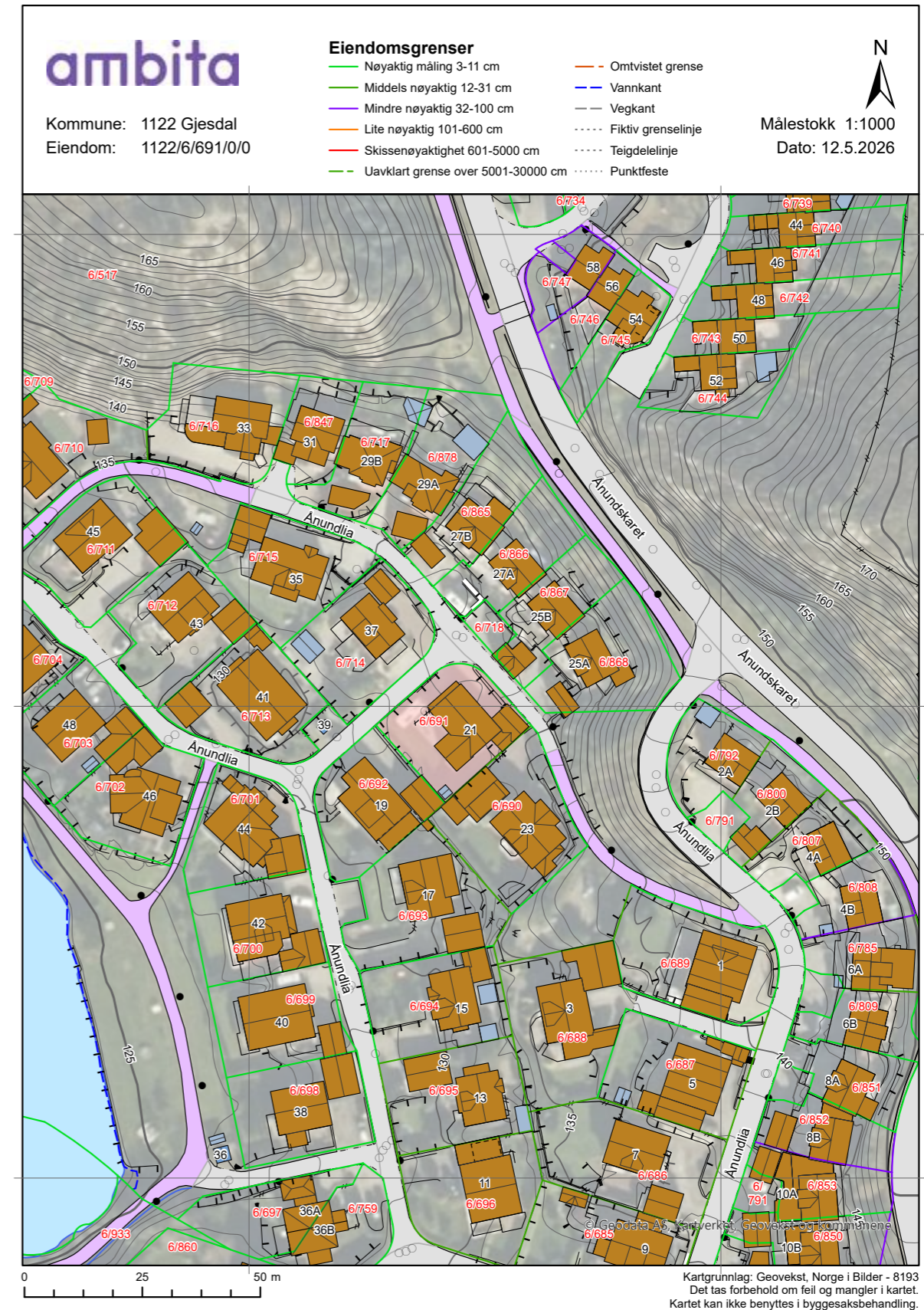
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

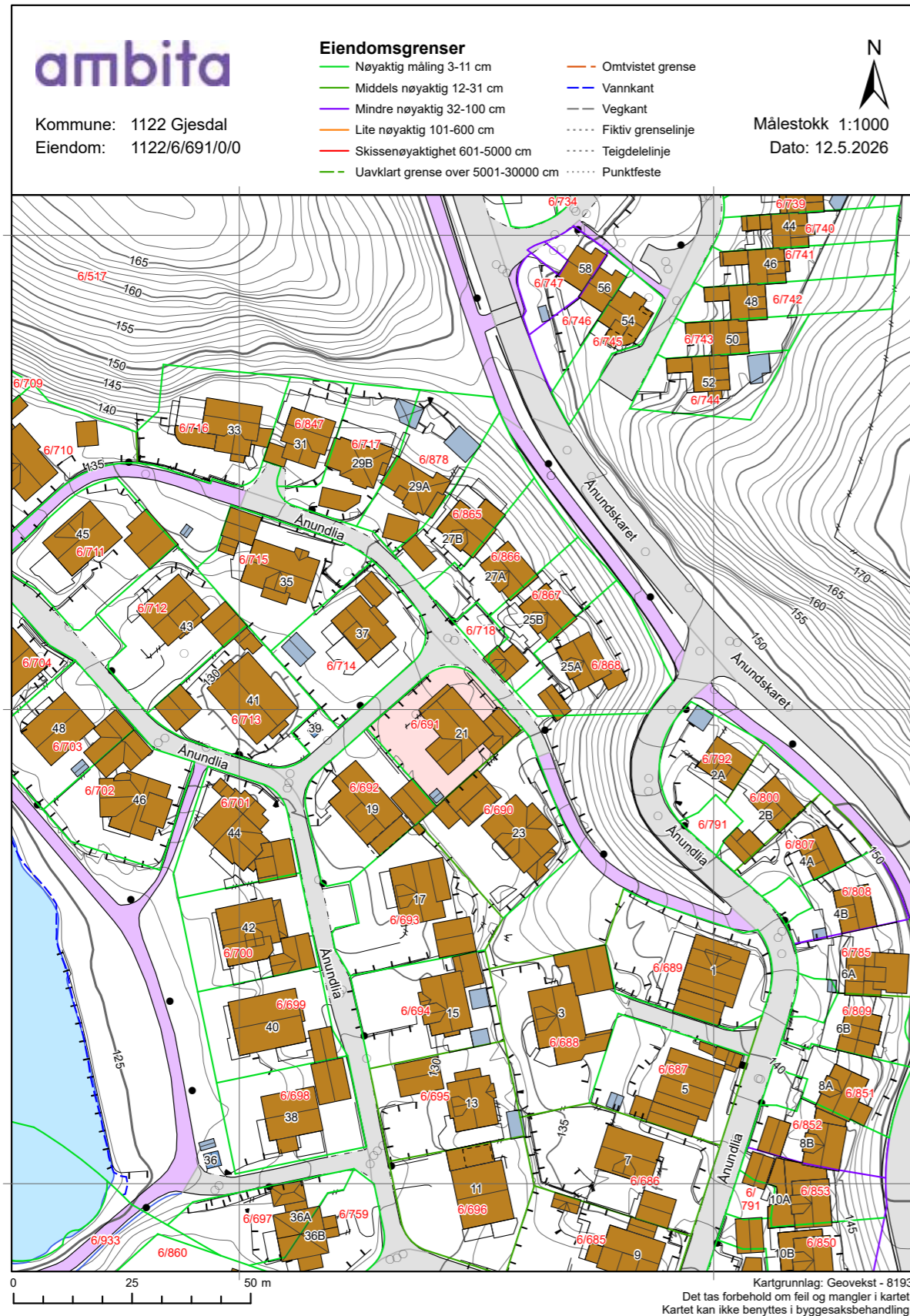
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørt ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.





ambita

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/6/691/0/0

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

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026

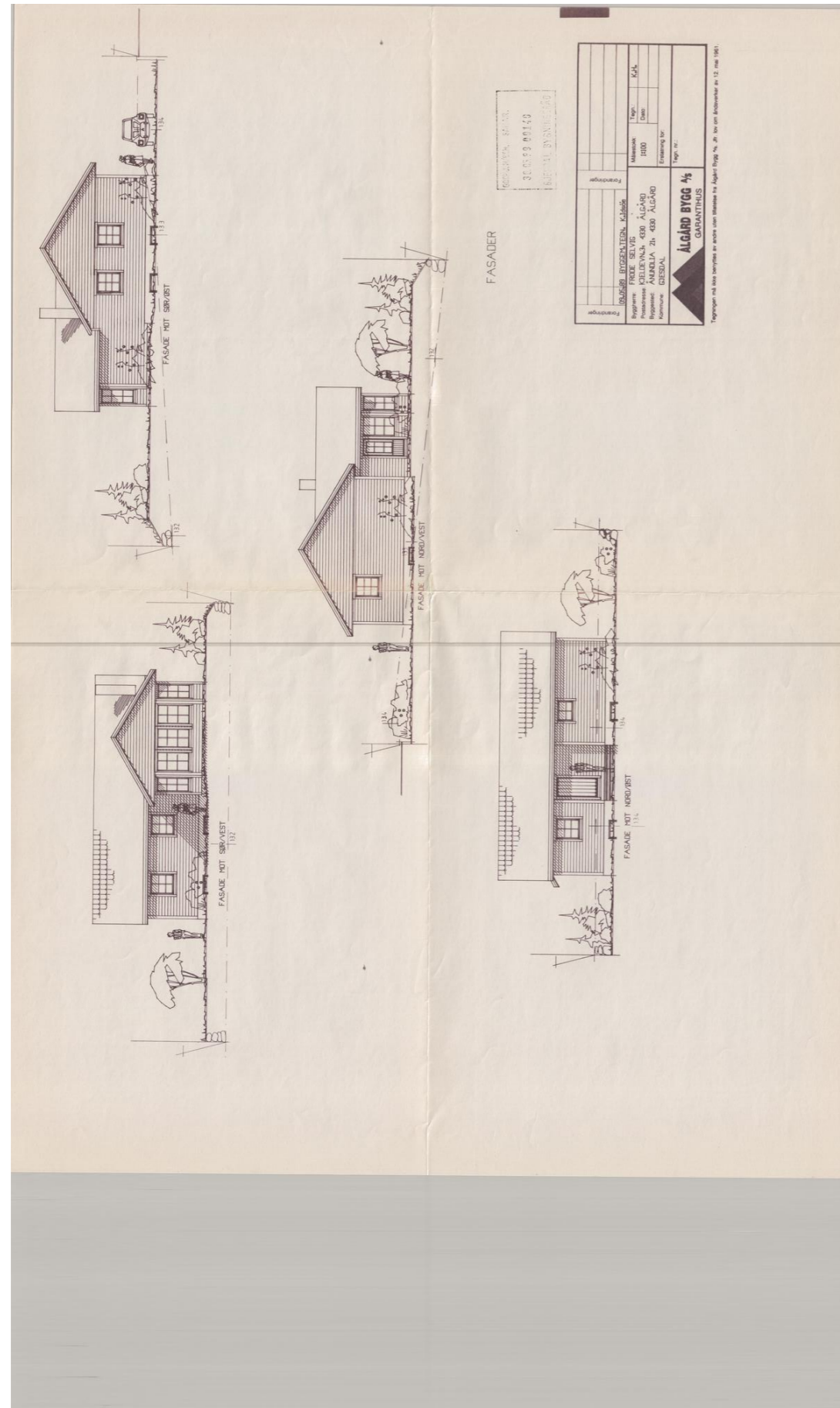


Tegnforklaring

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

0 25 50 m Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.





GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen 4330 ALGARD

Frøde Selvig
Ånundlia 21
4330 Algård

Ark.nr. 21/90

Vår ref: kh

Dato: 29.01.1990

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Arne Skjøveland	G.nr.	6
Byggemelder:	Algård Bygg A/S	B.nr.	691
Bygningens art:	Enebolig	Matr. nr.	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr.	140/89

I henhold til besiktigelse den 25.01.90 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

- | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H.etg. | 1. Montering av avtrekk over komfyr. |
| | 2. Montering av røykvarsler i forbindelse med soverom, samt montering av brannslukningsutstyr. |
| | 3. Montering av avtrekk på bad. |
| Kjeller | 4. Isolering av yttervegger. |
| | 5. Montering av rekkverk og håndlist i trapp til hovedetasje.
NB! Dør fra hovedetasje må være blokkert til dette er utført. |
| Uinnredet | |
| loft | 6. Tilkopling av ventilator, samt føring av ventilasjon over tak. |
| Utv. | 7. Tilkopling av takrennedløp. |
| | 8. Montering av inngangstrapp. |
| | 9. Innussing av dør og vinduer, samt pussing av grunnmur over terreng. |
| | 10. Montering av rekkverk rundt kjellerhals. |
| | 11. Sikring av dør fra stue til utv. arrangement blir opparbeidet. |

Punkt 1,2,3,5,6,7,8,10 og 11 må utføres snarest og innen 29.04.90.
Punkt 4 og 9 må utføres innen 29.01.91.

NB! Rørlegger må sende inn ferdigmelding m/målsatt skisse.

TEKNISK ETAT I GJESDAL
for bygningssjefen

Kåre Hetland jr.
Kåre Hetland jr.
Bygningskontrollør



Roald Lie
Ånundlia 21
4330 ÅLGÅRD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/04032-2	Tor Harald Lunde	26.06.2020

Med hilsen

Tor Harald Lunde
Byggesaksbehandler

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Søknad om ferdigattest

GODKJENT - Søknad fra Roald Lie om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på gnr. 6, bnr. 691, Ånundlia 21, Ålgård.

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 6 bnr. 691, Ånundlia 21, Ålgård		
TILTAKSHAVER (SØKER)	Roald Lie	ADRESSE	Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD
TILTAK	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig		
GJELDENDE PLAN	Reguleringsplan for Ålgård/Figgjo, JUS G6, bebyggelsesplan. Plan nr.: 19880006		

VEDTAK:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på gnr. 6, bnr. 691, Ånundlia 21, godkjennes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-4 bokstav a.

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

VI MINNER OM:

Det må innsendes søknad om ferdigattest for omsøkt bruksendring.

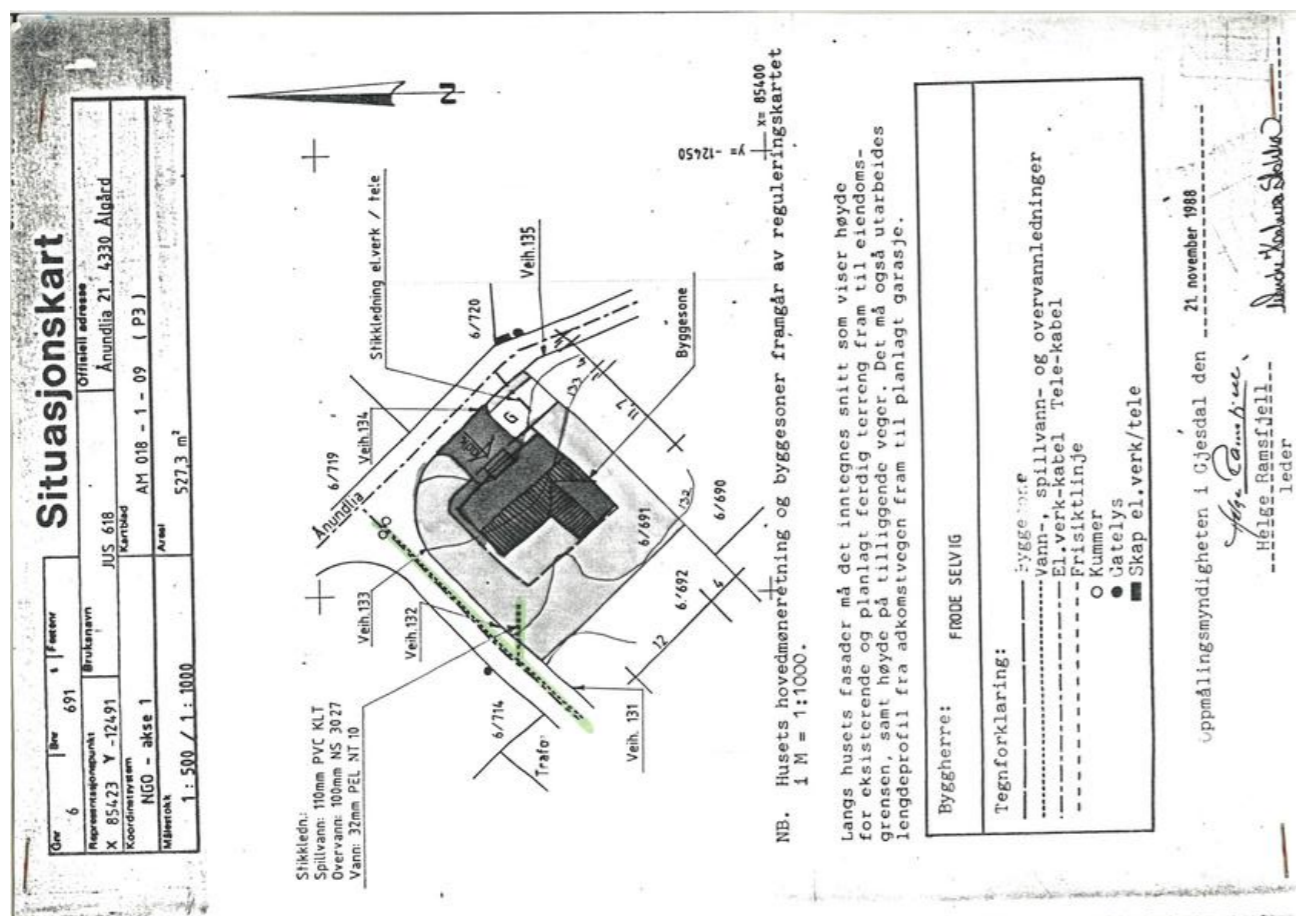
SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig ble mottatt 23.06.20. Det søkes om ettergodkjenning av innredet del av kjelleretasjen til soverom og stue.

VURDERINGER:

Gjesdal kommune har vurdert at søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven, samt reguleringsplanen, og har kommet frem til at det kan gis tillatelse til bruksendring for del av kjeller til oppholdsrom som søkt om.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
		51 61 42 00	964978573
E-post			
post@gjesdal.kommune.no	www.gjesdal.kommune.no		



Gjesdal kommune
 Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGARD
 Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 15.05.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	691	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Anundlia 21, 4330 ÅLGARD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vei	<input type="checkbox"/>

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vann	<input type="checkbox"/>
Privat avløp	<input type="checkbox"/>

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.

Vannforsyning

Stikkledning - Dim. i mm: 32-17, Materialer: PEH, Trykkklasse: NT 10

Reduksjonsventil: Ja, Nei

Stø/filtreringslag: Ja, Nei

Annet utstyr: Ja, Nei

Avløp

Fellesystem: Ja, Nei

Dobbeltsystem: Ja, Nei

Fellesystem Dim. i mm: 110MM, Materialer: PVC, Trykkklasse: NT 6

Dobbeltsystem Dim. i mm: 100MM, Materialer: BETONG, Trykkklasse: NS 80.27

Sluser/skille: Ja, Nei

Annet cementslak/utstyr: Ja, Nei

Arealer m.m.: 1000 MM DEFAKUM, BETONG

Byggets/tilbyggets areal: [brutto givnings] i m², Leveareal (totalt) i m², Anslått areal tilleggsareal i m²

Opparbeidet hegeareal: [areal] i m², Svømmebasseng

Vannklosett: Ja, Nei

Tegningsbilag

Vedlegg seksjoner: Situasjonsplan, Kilderplan, Anslått areal

MS SERVICE V/S ANGTLE

Tinglyste erklæringer

Utskriftsdato: 15.05.2026

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

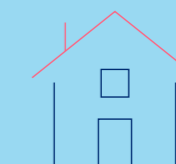
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ånundlia 21, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 6, bnr. 691, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260098
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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