

PROAKTIV

Enebolig med
ettetraktet
beliggenhet

5 (6) sov, 2 bad | Dbl garasje
m/loft | Friområde

VARALIÅ 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 216, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 181.500,-

Totalpris: 6.671.500,-

Kommunale avgifter: 16.509,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 7/5

BRA: 258 m²

BRA-i: 205 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomt: 809.1 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	112		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



FISKEBEKK

Kommune: Gjesdal / Område: Fiskebekk

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

Beliggenhet

Varaliå ligger helt på toppen av Ålgård. Her ligger du nydelig til både med tanke på sol og utsikt. Første gjerdekyver er praktisk talt på tomten og åpner porten til heiområdet med Kodlifjell og Håfjell som populære turmål. Naturen er en ting, men hverdagslogistikken er genial; Her har du gangavstand til barnehage (Kodli barnehage, Flassabekken barnehage, Solås barnehage og Fiskebekk barnehage), Solås skole og Gjesdal ungdomsskole. I tillegg er nye Ålgård stadion, friidrettsbanen, Gjesdalahallen og svømmehallen alle i kort avstand fra huset. Nærmeste butikk vil være Rema1000 i Meierikrossen, som et naturlig stopp på vei hjem, eller Coop Extra nå når tunellen er åpnet. Vel hjemme er det godt å vite at du kan sette deg ut på en usjenert terrasse og nyte solen.

På Ålgård skjer det spennende ting i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser,



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fiskebekk Linje 23, X39, N95	3 min  0.2 km
 Skeiane stasjon Linje L5	18 min  14.9 km
 Stavanger Sola	30 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min  29.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ålgård PostNord	17 min  1.6 km
Kiwi Ålgård PostNord	18 min  1.6 km

VARER/TJENESTER

 Norwegian Outlet	7 min 
 Gjesdal apotek	16 min 

SPORT

 Fiskebekkdalen Ballspill	4 min  0.3 km
 Sveeberget nord nærmiljøanlegg Ballspill	10 min  0.9 km
 EVO Ålgård	21 min 
 Jazzercise Ålgård	7 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et helt nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Fra Varaliå har en enkel adkomst til turstier og badeplasser rundt Flassavatnet. Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Kodlifjell og Håfjell som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet, har man et stort utvalg av turer med

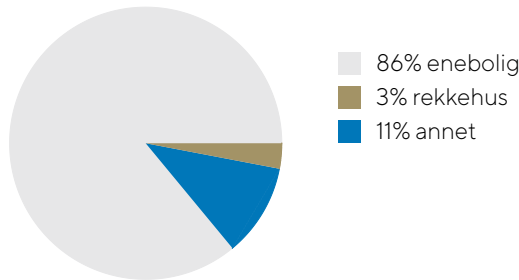
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Fiskebekk barnehage | Kodlidalen barnehage

Skolekrets
Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	12 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 15.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 15.2 km

BARNEHAGER

Fiskebekk barnehage (1-6 år) 59 barn	6 min 0.6 km
Kodlidalen barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Flassabekken barnehage (0-6 år) 123 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL VARALIÅ 1

Vi starter utendørs – boligen har dbl garasje m/loft | Flere opparbeidede utesoner

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomtestørrelse

809 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen grenser til friområde/utmark i nord og øst.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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 (2) stk. TG3, (11) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Etasje > Bad > Generell
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Gulvet er utført som relativt flatt
Under badekar er det ikke flislagt og det er mulig å se deler av tettesjikt på gulv, som er belegget.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/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.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
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.
Påpeker at tilstandsgrad er basert på alder på tettesjikt, som har passert forventet levetid og registrerte forhold:
Det er ikke registrert membran på vegg i våtsone rundt vask, hvor gipsplater er synlige i skap under vask.
Det er knekt og løs flis ved sluk i dusj
Utførelse av belegget i sluk i dusjsone og om den er iført under klemring.
Det er registrert skråhimling i dusjsone har lav høyde og har overflate av panel, som gir økte fuktpåkjenninger på ikke fuktbestandige materialer.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.
Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert.
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



OPPARBEIDET TOMT

Flotte utesoner, dobbel garasje med oppbevaringsloft og et stort, asfaltert gårdsrom med god plass til parkering.

LUN, SOLRIK OG
FREDELIG UTESONE VED
INNGANGSPARTIET

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 fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid.

Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

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

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig

forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er registrert mosegroing på taktekkingen. Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Påbegynnende mosegroing kan holde på fuktigheten, og over tid redusere levetiden på taktekkingen.

Med økende alder reduseres normalt restlevetiden for både taktekking og undertak, og risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende takkonstruksjoner øker i takt med økende alder. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen. Mosegroing anbefales å fjernes på en varsom måte uten bruk av høytrykk spylers, med egnet mosfjerning for den aktuelle taktekkingen. På grunn av alder må det forventes fremtidig utskiftning av taktekking og undertak, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag. Det er registrert normal alderslitasje på beslag, renner og nedløp. Eier opplyser at det har tidligere kommet inn vann i feiluke på pipe, men at det ikke er gjort til kjenne i senere tid. Som følge av utførelse av dagens pipe over taktekkingen, og som nevnte forhold under kan det anbefales å montere pipebeslag med pipehatt, for å forhindre at vann trenger inn i røykrør.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
Nedløp og beslag har passert over halvparten av forventet levetid. Det er i tillegg registrert sprekkdannelser og avskalling i utvendig puss på pipe over tak. Slike sprekkdannelser er ikke uvanlige på eldre pussede piper, men viser at overflaten har behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
Risikoen for skader, svekkelser og nedsatt funksjon på nedløp og beslag øker i takt med økende alder. Risiko for lekkasjer og fuktskader øker med økende alder særlig på værutsatte fasader og bygningsdeler, som takgjennomføringer og gradrenner. Sprekkdannelser og løs/avskallet puss på pipe bør utbedres med egnet reparasjonssystem, og overflaten bør kontrolleres for ytterligere løse partier og tegn til fuktpåvirkning. Alternativ kan være å montere pipebeslag med pipehatt

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at vindu på kjøkken kan være vanskelig å åpne og lukke. Forholdet vurderes som alders slitasje kan ses i sammenheng med registrerte avvik nevnt nedenfor. Vurdering av avvik:
Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene. Det er registrert enkelte klemlister som har påbegynnende materialnedbrytning/mykt trevirke. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde. Konsekvens/tiltak
Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med

økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Utvendig > Ytterdører
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Vurdering av avvik:
Ytterdører er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert normal brukslitasje som følge av alder og elde. Det er registret kjellerdør som har ukjent tetting under dør, samt påbegynne materialnedbrytning i bunn sidekarm. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde. Konsekvens/tiltak
Som følge av alder på dørene, er det økt behov for kontroll og 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. Tetting under kjellerdør bør utføres, for å sikre konstruksjonen for luftlekkasje og større fuktpåkjenninger. Dør står under tak, samt at det er sluk i utvendig betongplatt foran kjellerdør. Det anbefales at utvendig sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk, og vannoppsamling foran dør med økt risiko for fuktinntregning under dør som følge av manglende tetting. Skadet materialer bør skiftes ut og jevnlig kontrolleres for å avdekke videre utvikling av skade. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Gulvet er belagt med parkett og betong, og veggene er kledd med plater.Hulltaking er foretatt i vegg i bod, i konstruksjon som ligger under og er vendt mot terreng og er målt til 20 vektprosent. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’ Vurdering av avvik:
Ved hulltaking og fuktmåling er det registrert noe forhøyede fuktverdier. Konsekvens/tiltak
Registrerte fuktverdier kan ha sammenheng med utvendig fuksikring og drenering. Målte verdier kan også har sammenheng med klimatiske forhold og ventilasjon. Målte fuktverdier er i grenseland og det er vanskelig for taksmann å bekrefte årsak ved slike målinger. Det anbefales

HYGGELIGE UTESONER FOR FINE SOMMERDAGER

Eiendommen byr på en pent opparbeidet hage med flere soner. Her får man gode muligheter til å nyte rolige stunder utendørs, samtidig som det er god plass til å invitere familie og venner på hyggelige sammenkomster.





jevnlig kontroll og målinger for å avdekke eventuelle endringer eller høyere fuktverdier. Ved høyere fuktverdier, må det påberegnes ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak for å avklare årsak og omfang. Påpeker at hulltakingen er punktkontrollert, eventuelle forhold i resterende konstruksjoner som er under og vendt mot terreng, kan ikke bekreftes eller avkreftes uten destruktive tiltak.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Innvendige vannledninger er utført med kobberør. Liten del av vannrørene er synlig ved hovedinntaket i kjeller. 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. Vurdering av avvik: Vannledninger har passer mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens/tiltak: 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.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
De innvendige avløpsrørene er 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: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens/tiltak: 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsbereder er plassert i gang kjeller, i nærheten til sluk i gulv. Påpeker at rommet i seg selv ikke er et våtrom og ikke har tettesjikt på gulv.
Plassering vurderes allikevel som tilfredsstillende for avrenning av eventuell lekkasje.
Vurdering av avvik:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Drenering er fra byggeår og fuksikring 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 og registrerte forhold.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
Utvendig fuksikring på mur har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er manglende klemlist over fuksikringen/bobleplaten.
Konsekvens/tiltak
Med økende alder kan fuksikringens funksjon gradvis reduseres. Manglende klemlist kan medføre at vann, jord og smuss trenger inn mellom grunnmursplaten og muren, noe som kan redusere fuksikringens funksjon og øke risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng. Forholdet kan også sees i sammenheng med registrert avvik under punktet "rom under terreng", men kan ikke avklares uten ytterlige undersøkelser.
Det anbefales å montere egnet klemlist/avslutningslist i overkant av grunnmursplaten. Fuksikringen bør kontrolleres jevnlig, og på grunn av alder må det påregnes behov for utbedring eller fornyelse på sikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Dør inn til bad står i våtsonen til dusj.
Konsekvens/tiltak
Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og

muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
Det er dusjdører som begrenser direkte vannsprut på omkringliggende materialer rundt dør, men kompenserer ikke for kravet til plassering av dør utenfor våtsone.
Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å være oppmerksom på vannsprut, vannsøl og vannoppsamling på dør og på gulv foran dør.
Kilde: Eier - Årstall: 2012

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert fall mot sluk innenfor dusjsonen, og ved utført vanntest ble vann ledet mot sluk. Dusjdører er montert med tett bunnlist mot gulvet.
Ved vanntest på gulvet utenfor dusjsonen ble det registrert at vann kan bli stående på gulvet. Den tette bunnlisten begrenser vannets frie avrenning fra øvrige deler av rommet og inn mot sluket.
Vurdering av avvik:
Gulvet utenfor dusjsonen har ikke tilfredsstillende avrenning til sluk. Tett bunnlist ved dusjdørene kan hindre lekkasjevann og vannoppsamling på øvrige deler av gulvet i å nå sluket.
Konsekvens/tiltak
Ved vannsøl eller lekkasje fra øvrige sanitærinstallasjoner kan vann bli stående på gulvet utenfor dusjsonen i stedet for å ledes til sluk. Ved større vannoppsamlinger på gulv, øker dette risikoen for at vann kan belaste overgang ved dør og renne ut i tilhørende kosnruksjoner.
Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjsonen. Alternativ tiltak kan være å etablere mulighet for avrenning mot sluk under bunnlist.
Kilde: Eier - Årstall: 2012

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

Rekkverk på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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



ROMSLIG TERRASSE MED GODE UTEAREALER

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med flere soner. Terrassen har både åpen og overbygd del, og gir god plass til sittegrupper og spiseplass. Her kan middagen enkelt flyttes ut på fine dager.

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, soverom, bad, bod, stue, soverom 2 (stue og soverom er ikke bruksendret)
1. etasje: Gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue
2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4

Areal

Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

2. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

3. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 68 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

2. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 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.

Ikke målbare arealer

Loftsrom har 7m² som ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190cm.
Loft i garasjen har også 15m² som ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190cm.

Standard

Boligen ble oppført i 1997 og har vært bebodd av nåværende eier siden den var ny.

I 2012 ble det etablert nytt bad i kjelleren. Rørleggerarbeidet ble utført av Sig. Halvorsen, mens murer- og membranarbeid ble utført av Br. Medalen AS.

Det ble også utført ombyggingsarbeider i kjelleren i 2012. Arbeidet er ifølge selger utført av eier, som har fagbrev som tømrer, gjennom Ålgård Bygg AS.

I 2017 ble det lagt frem strøm til garasjen med mulighet for lading av bil. Arbeidet ble utført av Kreatel.



**LYST OG ROMSLIG
INNGANGSPARTI**

Inngangspartiet har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som rommet gir en god overgang til boligens øvrige rom. Herfra er det videre ankomst til blant annet stue og kjøkken.





STILRENT KJØKKEN FRA 2024

Det moderne kjøkkenet er nytt fra 2024 og fremstår med et stilrent uttrykk og en praktisk utforming. Innredningen har rikelig med skaplass og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig preg.



ET NATURLIG SAMLINGSPUNKT

Kjøkkenet har plass til spisebord, og det store vinduet gir godt med naturlig lys inn i rommet. Det er kort vei videre til stuen, som har direkte utgang til terrassen - praktisk når middagen skal flyttes ut på fine dager.





Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe (2013) og vedovn.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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



LYS STUE MED UTGANG TIL TERRASSE

Stuen har store vindusflater og gir godt med dagslys og utsyn mot omgivelsene. Det er god plass til både sofagruppe og stort spisebord. Det er også direkte utgang til den romslige terrassen.



HOVEDSOVEROM MED
UTGANG TIL BALKONG





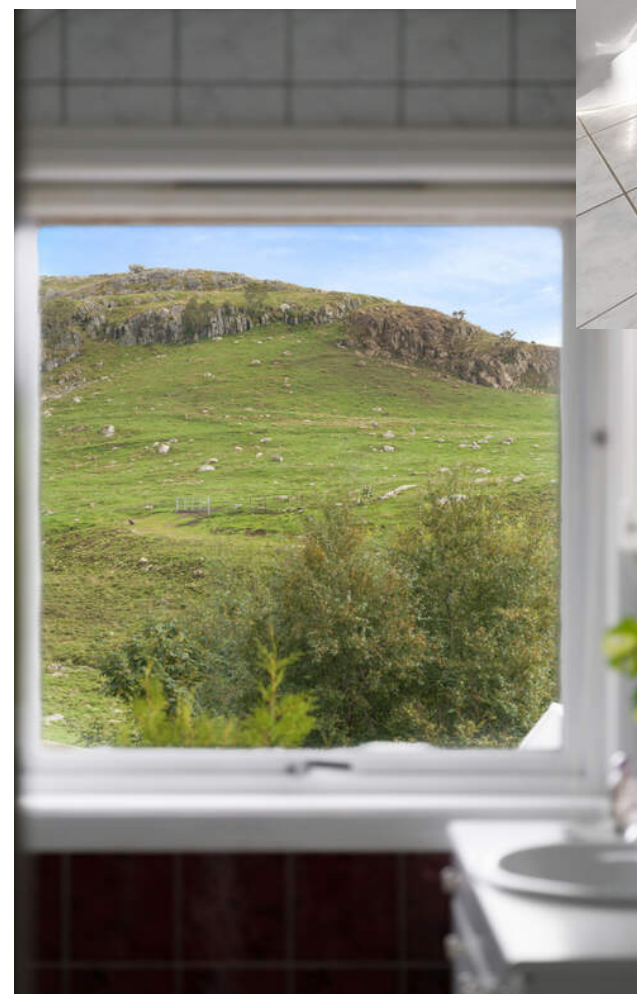
FEM SOVEROM

Boligen har totalt fem soverom fordelt på etasjene. Det er flere rom i underetasjen som kan bruksendres og brukes til soverom om det er ønskelig



FLISLAGT BAD I LOFTETASJEN

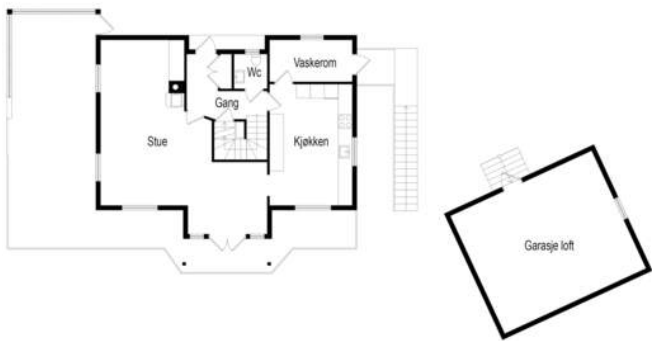
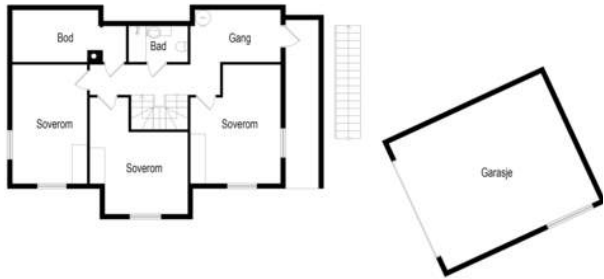
Badet i loftetasjen har et stort vindu med utsyn mot naturen og de grønne omgivelsene. Her er det både badekar og egen dusjsone. Boligen har i tillegg bad i kjelleren og et separat toalettrom i hovedetasjen.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning i kjeller (2 av soverommene er søkt som "diverse" på opprinnelige tegninger, og er ikke bruksendret til soverom)



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

809 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen grenser til friområde i nord og øst.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

994.189,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.976.757,- 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

16.509,- for 2026

Eiendomsskatt

3.740,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i



husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2011 som omhandler oppføring av bolig og garasje. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 20.02.1997.

Deler av kjeller tatt i bruk som soverom og stue. Bruksendring fra "diverse" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Takoverbygg på terrasse er heller ikke meldt inn til kommunen. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Ferdigattest/brukstillatelse datert** Fredag, 15. april 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kjerneinformasjon

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

1122/9/216:
03.07.1996 - Dokumentnr: 5341 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Fiskebekkdalen, delplan 5, Id: 19960002 med formål frittliggende småhusbebyggelse. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

En enebolig du ikke vil gå glipp av!

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 20. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

6 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 653 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 671 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 vedkommande har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Arild Espedal

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 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 81 125 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 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 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 62 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 63 941.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 9, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 22592-1146

Referansenummer: KZ4947

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.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 2 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 3 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
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.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 4 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarng. 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 fremstår med normal aldersrelatert slitasje, men det er registrert forhold som krever oppfølging. De mest vesentlige avvikene gjelder bad i hovedetasje og vaskerom, hvor alder og enkelte forhold har behov for oppgradering/renovering. På bad i kjeller er det registrert mangelfull avrenning utenfor dusjonen og dør plassert i våtsone.

Taktekking, undertak, beslag, vinduer, ytterdører, vann- og avløpsledninger samt utvendig fuktsikring/drenering har høy alder og redusert forventet restlevetid. Ved hulltaking i vegg mot terreng i kjeller er det registrert noe forhøyede fuktverdier, og forholdet bør sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Det er også registrert sikkerhetsmessige forhold knyttet til lav rekkverkshøyde og manglende håndløper i trapp. Godkjente tegninger for kjeller stemmer ikke med dagens rominndeling, og takoverbygg ved terrasse er ifølge eier ikke meldt til kommunen.

Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tçkket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er registrert normal alderslitasje på beslag, renner og nedløp.

Eier opplyser at det har tidligere kommet inn vann i feieluke på pipe, men at det ikke er gjort til kjenne i senere tid. Som følge av utførelse av dagens pipe over taktekkingen, og som nevnte forhold

under kan det anbefales å montere pipebeslag med pipehatt, for å forhindre at vann trenger inn i røykrør. Taket er et saltak.

Deler av takkosntruksjonen er synlig over haneband på loft.

Takkonstruksjonen er kun visuelt kontrollert fra inspeksjonsluke som følge av begrenset fremkommelighet.

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

Som følge av alder på taktekking og undertak, anbefales det at synlig deler av takkonstruksjonen kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle forhold, fuktskjolder eller tegn til fuktinntregning på et tidlig stadium. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt og er overflatebehandlet for ca 2 år siden. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er balkong.

Balkong utført med terrassebord og rekkverk av tre. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt. Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).

Terrasse fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold anbefales og anses som normalt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyser at det er utført radonsperre under betonggulv i kjeller. Det er ikke utført målinger i løpet av eiers periode. Det er registrert synlig plast overgang betonggulv og betongvegg i bod. Det er elementpipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe og vedovn. Det er heller ikke opplyst om noen spesielle forhold ved tilsyn av feier/branntilsyn

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 5 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er belagt med parkett og betong, og veggene er kledd med plater.Hulltaking er foretatt i vegg i bod, i konstruksjon som ligger under og er vendt mot terreng og er målt til 20 vektprosent. Det er malt tretrapp. Det er registrert overflatermerker/fuktskjolder i himling i gang i kjeller. Området ligger under gulv til vaskerom i etasjen over. Ved overflatemåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i det aktuelle området.

Årsaken til overflatermerkene kan ikke fastslås ved visuell kontroll og overflatemåling alene. Det kan derfor ikke konkluderes med om merkene skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens, lekkasje eller andre forhold. Det kan heller ikke ut fra befaringen alene fastslås om forholdet har et skadeomfang eller annen bygningsmessig betydning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Gulvet er utført som relativ flatt Under badekar er det ikke flislagt og det er mulig å se deler av tettesjikt på gulv, som er belegg. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom skap og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6vektprosent.

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

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

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert.

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 fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da deler av tilhørende konstruksjoner grenser mot yttervegg og sansynligheten for å finne fuktighet i vegg i resterende tilhørende konstruksjoner anses som lav. Det er utført overflatemålinger uten å finne forhøyde fuktverdier.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Eier opplyser at bad i kjeller er bygget i 2012 og er utført av fagfolk.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk innenfor dusjonen, og ved utført vanntest ble vann ledet mot sluk. Dusjdører er montert med tett bunnlst mot gulvet.

Ved vanntest på gulvet utenfor dusjonen ble det registrert at vann kan bli stående på gulvet. Den tette bunnlsten begrenser vannets frie avrenning fra øvrige deler av rommet og inn mot sluket. Det er plastsluk og smøremembran av ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarng. Det er registrert spor av membran ved terskel og i sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad 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 gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist om er høyere enn 25 mm. Det er registrert spor av membran ved opprett av terskel og i sluk.

De anbefales at sluk kontrolleres og rengjøres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk og opprettholde slukens funksjon. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er utført i skillevegg mellom bod og bad. Måleresultatet er under 6 %.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 6 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at kjøkkenet er skiftet ut i nyere tid.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er utført med kobberør. Liten del av vannrørene er synlig ved hovedinntaket i kjeller.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
De innvendige avløpsrørene er av 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
Det er naturlig ventilasjon i boligen, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpe er installert rundt år 2013, men årstall er noe usikkert. Eier opplyser også at varmepumpe har hatt årlig service og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpen for å opprettholde pumpens funksjon og levetid.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er plassert i gang kjeller, i nærheten til sluk i gulv. Påpeker at rommet i seg selv ikke er et våtrom og ikke har tettesjikt på gulv. Plassering vurderes allikevel som tilfredsstillende for avrenning av eventuell lekkasje.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter byggeår, med elektrisk arbeid i forbindelse med innredning av kjelleretasjen og installering av elbil-lader.

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.

Drenering er fra byggeår og fuksikring 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 og registrerte forhold.
Grunnmuren er av betong.

Deler av grunnmuren og fundamenter 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. Forstøtningsmuren er av betong.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men stemmer ikke med dagens bruk, hvor plantegning kjeller ikke stemmer med dagens rominndeling. Eier opplyser at endringer ikke er meldt inn til kommunen.

Eier opplyser også at takoverbygg på terrasse ikke er meldt inn til kommunen.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 7 av 31

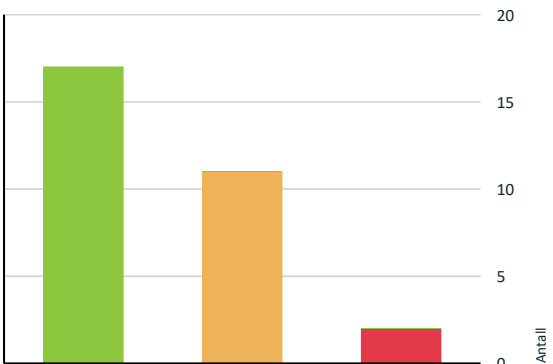
Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

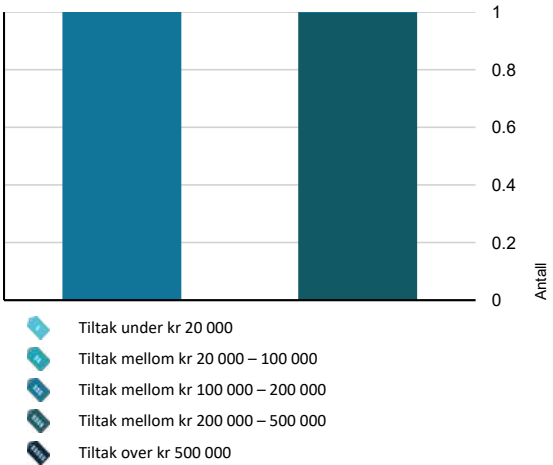
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

1 Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

1 Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

1 Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 8 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besikttet fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mosegroing på taktekkningen. Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Påbegynnende mosegroing kan holde på fuktigheten, og over tid redusere levetiden på taktekkningen. Med økende alder reduseres normalt restlevetiden for både taktekkning og undertak, og risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende takkonstruksjoner øker i takt med økende alder.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkningen. Mosegroing anbefales å fjernes på en varsom måte uten bruk av høytrykk spyler, med egnet mosfjerning for den aktuelle taktekkningen. På grunn av alder må det forventes fremtidig utskiftning av taktekkning og undertak, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.



Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag.

Det er registrert normal alderslitasje på beslag, renner og nedløp.

Eier opplyser at det har tidligere kommet inn vann i feiløke på pipe, men at det ikke er gjort til kjenne i senere tid. Som følge av utførelse av dagens pipe over taktekkningen, og som nevnte forhold under kan det anbefales å montere pipebeslag med pipehatt, for å forhindre at vann trenger inn i røykrør.

Vurdering av avvik:

- Nedløp og beslag har passert over halvparten av forventet levetid.

Det er i tillegg registrert sprekkdannelser og avskalling i utvendig puss på pipe over tak. Slike sprekkdannelser er ikke uvanlige på eldre pussede piper, men viser at overflaten har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Risikoen for skader, svekkelser og nedsatt funksjon på nedløp og beslag øker i takt med økende alder. Risiko for lekkasjer og fuktskader øker med økende alder særlig på værutsatte fasader og bygningsdeler, som taggjennomføringer og gradrenner. Sprekkdannelser og løs/avskallet puss på pipe bør utbedres med egnet reparasjonssystem, og overflaten bør kontrolleres for ytterligere løse partier og tegn til fuktpåvirkning. Alternativ kan være å montere pipebeslag med pipehatt.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.

Deler av takkosntruksjonen er synlig over haneband på loft.

Takkonstruksjonen er kun visuelt kontrollert fra inspeksjonsluke som følge av begrenset fremkommelighet.

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

Som følge av alder på taktekkning og undertak, anbefales det at synlig deler av takkonstruksjonen kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle forhold,

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

fuktskjolder eller tegn til fuktinntregning på et tidlig stadium.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt og er overflatebehandlet for ca 2 år siden.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at vindu på kjøkken kan være vanskelig å åpne og lukke. Forholdet vurderes som alders slitasje kan ses i sammenheng med registrerte avvik nevnt nedenfor .

Vurdering av avvik:

- Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene. Det er registrert enkelte klemelister som har påbegynnende materialnedbrytning/mykt trevirke.

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 11 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

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

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntregning 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.



Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert normal brukslitasje som følge av alder og elde. Det er registret kjellerdør som har ukjent tetting under dør, samt påbegynnede materialnedbrytning i bunn sidekarm.

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

Konsekvens/tiltak

- Som følge av alder på dørene, er det økt behov for kontroll og vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntregning til tilstøtende konstruksjoner over tid Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader.

Tetting under kjellerdør bør utføres, for å sikre konstruksjonen for luftlekkasje og større fuktpåkjenninger. Dør står under tak, samt at det er sluk i utvendig betongplatt foran kjellerdør. Det anbefales at utvendig sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk, og vannopsamling foran dør med økt risiko for fuktinntregning under dør som følge av manglende tetting. Skadet materialer bør skiftes ut og jevnlig kontrolleres for å avdekke videre utvikling av skade.

Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 12 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Balkong utført med terrassebord og rekkverk av tre. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

1 TO 1

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).

Terrasse fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold anbefales og anses som normalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

INNSENDIG

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført radonsperre under betonggulv i kjeller. Det er ikke utført målinger i løpet av eiers periode. Det er registrert synlig plast overgang betonggulv og betongvegg i bod.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe og vedovn. Det er heller ikke opplyst om noen spesielle forhold ved tilsyn av feier/branntilsyn

1 TO 2

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og betong, og veggene er kledd med plater.Hulltaking er foretatt i vegg i bod, i konstruksjon som ligger under og er vendt mot terreng og er målt til 20 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking og fuktmåling er det registrert noe forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 13 av 31

54

VARALIÅ 1

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Registrerte fuktverdier kan ha sammenheng med utvendig fuksikring og drenering. Målte verdier kan også har sammenheng med klimatiske forhold og ventilasjon.

Målte fuktverdier er i grenseland og det er vanskelig for takstmann å bekrefte årsak ved slike målinger. Det anbefales jevnlig kontroll og målinger for å avdekke eventuelle endringer eller høyere fuktverdier. Ved høyere fuktverdier, må det påberegnes ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak for å avklare årsak og omfang.

Påpeker at hulltakingen er punktkontrollert, eventuelle forhold i resterende konstruksjoner som er under og vendt mot terreng, kan ikke bekrefte eller avkrefte uten destruktive tiltak.

1 TO 1

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



1 TO 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert overflatemerker/fuktskjolder i himling i gang i kjeller. Området ligger under gulv til vaskerom i etasjen over. Ved overflatemåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i det aktuelle området.

Årsaken til overflatemerkene kan ikke fastslås ved visuell kontroll og overflatemåling alene. Det kan derfor ikke konkluderes med om merkene skyldes

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 14 av 31

PROAKTIV.NO

55

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

tidligere fuktpåvirkning, kondens, lekkasje eller andre forhold. Det kan heller ikke ut fra befaringen alene fastslås om forholdet har et skadeomfang eller annen bygningsmessig betydning.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Gulvet er utført som relativt flatt

Under badekar er det ikke flislagt og det er mulig å se deler av tettesjikt på gulv, som er belegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Påpeker at tilstandsgrad er basert på alder på tettesjikt, som har passert forventet levetid og registrerte forhold:

Det er ikke registrert membran på vegg i våtsone rundt vask, hvor gipsplater er synlig i skap under vask.

Det er knekt og løs flis ved sluk i dusj

Utførelse av belegg i sluk i dusjsonen og om den er iført under klemring.

Det er registrert skråhimling i dusjsonen har lav høyde og har overflate av panel, som gir økte fuktpåkjenninger på ikke fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 15 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom skap og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6vektprosent.

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

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert.

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.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 16 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da deler av tilhørende konstruksjoner grenser mot yttervegg og sansynligheten for å finne fuktighet i vegg i resterende tilhørende konstruksjoner anses som lav. Det er utført overflatemålinger uten å finne forhøyde fuktverdier.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Eier opplyser at bad i kjeller er bygget i 2012 og er utført av fagfolk.

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

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 17 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Dør inn til bad står i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
 - Det er dusjdører som begrenser direkte vannsprut på omkringliggende materialer rundt dør, men kompenserer ikke for kravet til plassering av dør utenfor våtsone.
- Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å være oppmerksom på vannsprut, vannsøl og vannoppsamling på dør og på gulv foran dør.

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk innenfor dusjsonen, og ved utført vanntest ble vann ledet mot sluk. Dusjdører er montert med tett bunnlist mot gulvet.

Ved vanntest på gulvet utenfor dusjsonen ble det registrert at vann kan bli stående på gulvet. Den tette bunnlisten begrenser vannets frie avrenning fra øvrige deler av rommet og inn mot sluket.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Gulvet utenfor dusjsonen har ikke tilfredsstillende avrenning til sluk. Tett bunnlist ved dusjdørene kan hindre lekkasjevann og vannoppsamling på øvrige deler av gulvet i å nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Ved vannsøl eller lekkasje fra øvrige sanitærinstallasjoner kan vann bli stående på gulvet utenfor dusjsonen i stedet for å ledes til sluk. Ved større vannoppsamlinger på gulv, øker dette risikoen for at vann kan belaste overgang ved dør og renne ut i tilhørende konstruksjoner.

Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjsonen. Alternativ tiltak kan være å etablere mulighet for avrenning mot sluk under bunnlist.



KJELLER > BAD

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 18 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran av ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det er registrert spor av membran ved terskel og i sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad 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 gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist om er høyere enn 25 mm. Det er registrert spor av membran ved opprett av terskel og i sluk.

De anbefales at sluk kontrolleres og rengjøres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk og opprettholde slukens funksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 19 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i skillevegg mellom bod og bad. Måleresultatet er under 6 %.

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

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppssystem.

Eier opplyser at kjøkkenet er skiftet ut i nyere tid.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør. Liten del av vannrørene er synlig ved hovedinntaket i kjeller.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 20 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD Gnr 9 - Bnr 216 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
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		
Vurdering av avvik: Vannledninger har passer mer enn halvparten av forventet levetid.		
Konsekvens/tiltak 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 Innvendige avløpsrør		
Beskrivelse De innvendige avløpsrørene er 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: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.		
Konsekvens/tiltak 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 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Det er naturlig ventilasjon i boligen, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.		
Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)		
Beskrivelse Det er luft-til-luft varmepumpe.		
Eier opplyser at varmepumpe er installert rundt år 2013, men årstall er noe usikkert. Eier opplyser også at varmepumpe har hatt årlig service og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpen for å opprettholde pumpens funksjon og levetid.		
TO 2 Varmtvannsbereder/tank		
Beskrivelse Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.		
Varmtvannsbereder er plassert i gang kjeller, i nærheten til sluk i gulv. Påpeker at rommet i seg selv ikke er et våtrom og ikke har tettesjikt på gulv. Plassering vurderes allikevel som tilfredsstillende for avrenning av eventuell lekkasje.		
Oppdragsnr.: 22592-1146	Befaringsdato: 19.08.2026	Side: 21 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD Gnr 9 - Bnr 216 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.		
Konsekvens/tiltak - Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. - Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.		
		
Elektrisk anlegg		
<i>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.</i>		
<i>Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</i>		
Beskrivelse Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter byggeår, med elektrisk arbeid i forbindelse med innredning av kjelleretasjen og installering av elbil-lader.		
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidet.		
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker		
TOMTEFORHOLD		
Byggegrunn		
Beskrivelse Byggegrunnen er ukjent.		
TO 2 Fuksikring og drenering		
<i>Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'</i>		
Beskrivelse Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.		
Drenering er fra byggeår og fuksikring 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 og registrerte forhold.		
Vurdering av avvik: Utvendig fuksikring på mur har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er manglende klemlist over fuksikringen/bobleplasten.		
Oppdragsnr.: 22592-1146	Befaringsdato: 19.08.2026	Side: 22 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Med økende alder kan fuktsikringens funksjon gradvis reduseres. Manglende klemlist kan medføre at vann, jord og smuss trenger inn mellom grunnmursplasten og muren, noe som kan redusere fuktsikringens funksjon og øke risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng. Forholdet kan også sees i sammenheng med registrert avvik under punktet "rom under terreng", men kan ikke avklares uten ytterlige undersøkelser.

Det anbefales å montere egnet klemlist/avslutningslist i overkant av grunnmursplasten. Fuktsikringen bør kontrolleres jevnlig, og på grunn av alder må det påregnes behov for utbedring eller fornyelse på sikt.



1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Deler av grunnmuren og fundamenter 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.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

1 TO 1 Terrengforhold

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 23 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 24 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje fra byggeår oppført med betong- og trekonstruksjoner, tekkt med utvendig kledning på vegger og betongtakstein som tekking på tak.
Eier opplyser at ved større nedbørsmengder kan det trenge inn fukt i bakre yttervegg. Det er også registrert fuktskjolder på innsiden av yttervegger, samt takkonstruksjonen.

Jevnlig vedlikehold og enkelte utbedringer må forventes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

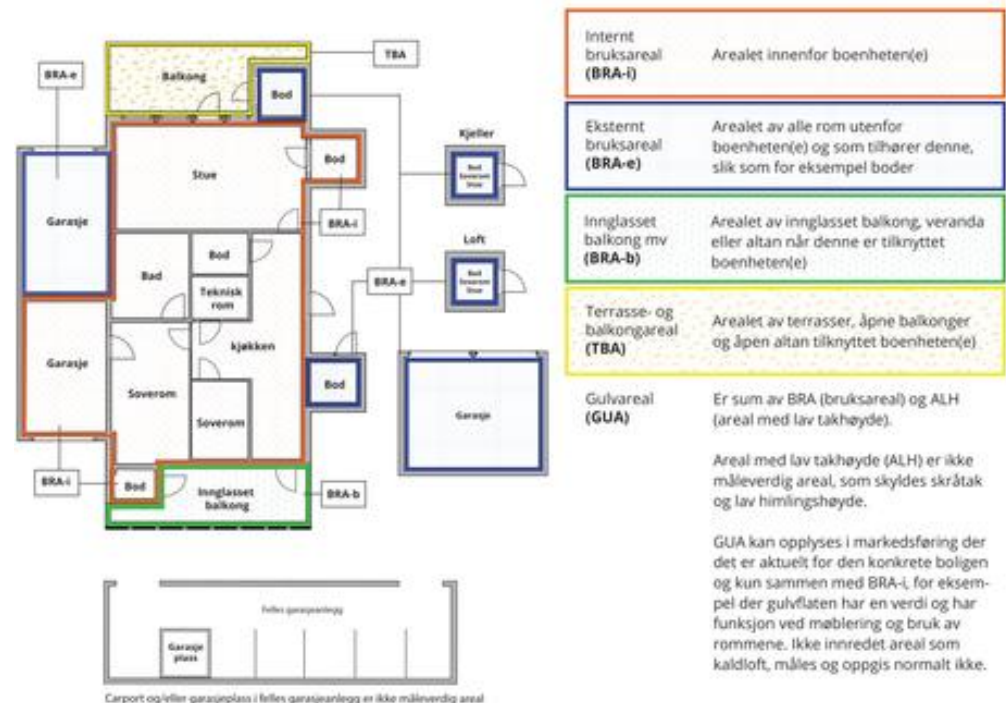
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	58			58		7	65
Etasje	77			77	68		77
Kjeller	70			70			70
SUM	205				68	7	212
SUM BRA	205						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4		
Etasje	Gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, soverom, bad, bod, stue, soverom 2		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
ALH: Ikke målbare areal på loft som ha lavere himlingshøyde enn 190cm.
TBA: areal utvendig treterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men stemmer ikke med dagens bruk, hvor plantegning kjeller ikke stemmer med dagens rominndeling. Eier opplyser at endringer ikke er meldt inn til kommunen.

Eier opplyser også at takoverbygg på terrasse ikke er meldt inn til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsrom		19		19		15	34
Etasje		34		34			34
SUM		53				15	68
SUM BRA	53						

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 27 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Areal innvendig garasje og loftsrom garasje
ALH: Ikke målbare areal på loftsrom i garasje, som har lavere himlingshøyde enn 190cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Andreas Meling	Takstingenør
	Arild Espedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	9	216		0	809.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Varaliå 1							
Hjemmelshaver							
Espedal Arild							

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 28 av 31

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Opparbeidet tomt, med asfaltert gårdstun, hage, plattinger som treterrasse, betong- og belegningstein. Tomten er på ulike nivåer i et skrående terrengforhold
Tinglyste/andre forhold Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.
Andre Merknader Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et 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. Eier opplyser at kjeller er innredet etter byggerår. Eier har selv bygget boligen og er fagmann som tømrrer. Det er ikke utført større arbeidet på boligen etter byggeår enn det som allerede er nevnt. Eier opplyser at det tidligere ble satt ut musefelle på kaldloft, da det var noe usikkert på om det var tilfelle av mus, men at det aldri har blitt fanget mus eller registrert spor av mus i løpet av eiers periode. På befaringsdagen ble det registrert musefelle på kaldloft, men ikke spor etter mus eller andre skadedyr. Forholdet er ukjent og kan ikke bekrefte/avkreftes på befaringsdagen. Det anbefales at det jevnlig kontrolleres tegn til skadedyr. Overbygg/åpen hagestue er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2025, og gir kun enkel beskrivelse: Konstruksjonen er av puset lecablokker og trekosruksjoner med sveisepapp som taktekking. Det er registrert sprekker i utvendig puss på murvegg. Det er ikke unromalt at det over tid forekommer sprekker i lecakonstruksjoner med utvendig puss, men forholdet anbefales å kontrolleres jevnlig for eventuelle større sprekker og tegn til svekkelser i konstruksjonen. Jevnlig kontroll og vedlikehold av øvrige bygningsdeler må påberegnes og anses som normalt. 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, knirk i parkett, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt.

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	20.08.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 9 - Bnr 216
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD

21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Varaliå 1

Varaliå 1

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble bygget i 1997

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.

Har bodd i boligen fra den var ny

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Espedal, Arild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Oppdragsnr.: 22592-1146

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 31 av 31

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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2012

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget et nytt bad i kjeller, rørleggerarbeid(Sig Halvorsen) av fagarbeider og murer/membran av Br Medalen AS

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sig. Halvorsen og Br Medalen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2017

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er montert strøm ut til garasje for å kunne lade bil

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kreatel

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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i garsajen

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er bygget en hagestue/overbygg som ikke er byggemeldt
Når rom kjeller er blitt innredet er det ikke søkt om bruksendring

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Side 4



Nytt arbeid

24.1.2 **Årstell**
2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Har selv fagbrev som tømmer og har utført denne jobben

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ålgård Bygg AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjanse 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.

Side 5



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 10258002

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arild Espedal	2026-08-21

Identification

 Arild Espedal



Energiattest



Adresse Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD	
Dato for energimerking 21.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336560
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16657298
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 216
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1997	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 205,0 m²	Oppvarmet bruksareal 205,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 156,62 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 151,06 kWh/m²	Totalt levert pr. år 30 967 kWh
--	---



Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD



Detaljering

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



Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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



GJESDAL KOMMUNE
4330 ÅLGÅRD

Arild Espedal
Tornroseveien 2

4330 ÅLGÅRD

Arkiv 9/216 Deres ref. Vår ref. THL Dato 20.01.97

Saknr. 168/96 - BYB 48

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom/byggested: Gnr. 9 bnr. 216, Varaliå 1, Ålgård
Ansvarshavende: Arild Espedal
Byggemelder: Ålgård Bygg Vikevåg Trelast AS
Bygningens art: Enebolig og garasje
Konstruksjon: Betong og bindingsverk

I henhold til besiktigelse den 17.01.97 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres bolig.

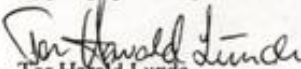
Følgende arbeider gjenstår:

1. Montere røykvarsler.
2. Sikring av terrassedør inntil rekkverk på terrasse er montert.
3. Montere håndlist ved innvendig trapp.
4. Trapperom i kjelleretasjen må isoleres.
5. Montere rekkverk på terrasse, samt på utv. trapper ved hoved- og biinngang
6. Montere utvendige trapper ved hoved- og biinngang
7. Tilkopling av taknedlop.
8. Planering rundt boligen.

Pkt. 1 og 2 må utføres snarest og senest innen 01.02.97.
Pkt. 3 og 4 må utføres innen 01.04.97.
Pkt. 5, 6 og 7 må utføres innen 01.07.97.
Pkt. 8 må utføres innen 01.01.99.

Ferdigmeldingsskjema fra rørlegger må innsendes.

For
Bygningssjefen i Gjesdal


Tor Harald Lunde
Avd.ing.

Kopi: Ålgård Bygg Vikevåg Trelast AS, Postboks 34, 4330 ÅLGÅRD
Forus Rør AS, Postboks 1117, 4300 SANDNES

Storahuset	Formannskapet	Teknisk etat	Skoleetaten	Helse & Sosialtaten	Postgiro
Postboks 70	Tlf. direkte 51 61 11 10	Tlf. direkte 51 61 11 70	Postboks 115	Postboks 169	0802 56 85300
4330 Ålgård	Landbruks- og tiltaksavd.	Biblioteket	Tlf. 51 61 12 60	Tlf. 51 61 12 00	Bankgiro
Tlf. 51 61 11 00	Tlf. direkte 51 61 11 50	Tlf. direkte 51 61 13 00	Telefax 51 61 84 45	Telefax 51 61 12 19	5413 05 84880
	Kulturkontoret	Kyrkjekontoret			Foretaksreg. No
Telefax 51 61 89 56	Tlf. direkte 51 61 11 60	Tlf. direkte 51 61 13 30			964978573 MVA

Arild Espedal
Varalia 1

4330 ÅLGÅRD

Teknisk

Vår saksbehandler:
Tor Harald Lunde
Telefon: 51 61 11 76

Deres ref.:

Deres dato:

Arkiv:
GBNR-9/216

Vår ref.:
11/6896

Vår dato:
15.04.2011

Ferdigattest for bolig og garasje på gnr. 9 bnr. 216, Varaliå 1, Ålgård

Eiendom/byggested:	Gnr. 9 bnr. 216, Varalå 1, Ålgård
Tiltakshaver:	Arild Espedal
Ansvarlig søker:	
Tiltakets art:	Oppføring bolig og garasje
Saksnr:	168/96 – BYB 48

På bakgrunn av anmodning datert 14.04.11, og i medhold av plan- og bygningsloven, meddeles ferdigattest for bolig og garasje på gnr. 9 bnr. 216, Varaliå 1.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 20.01.97.

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

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

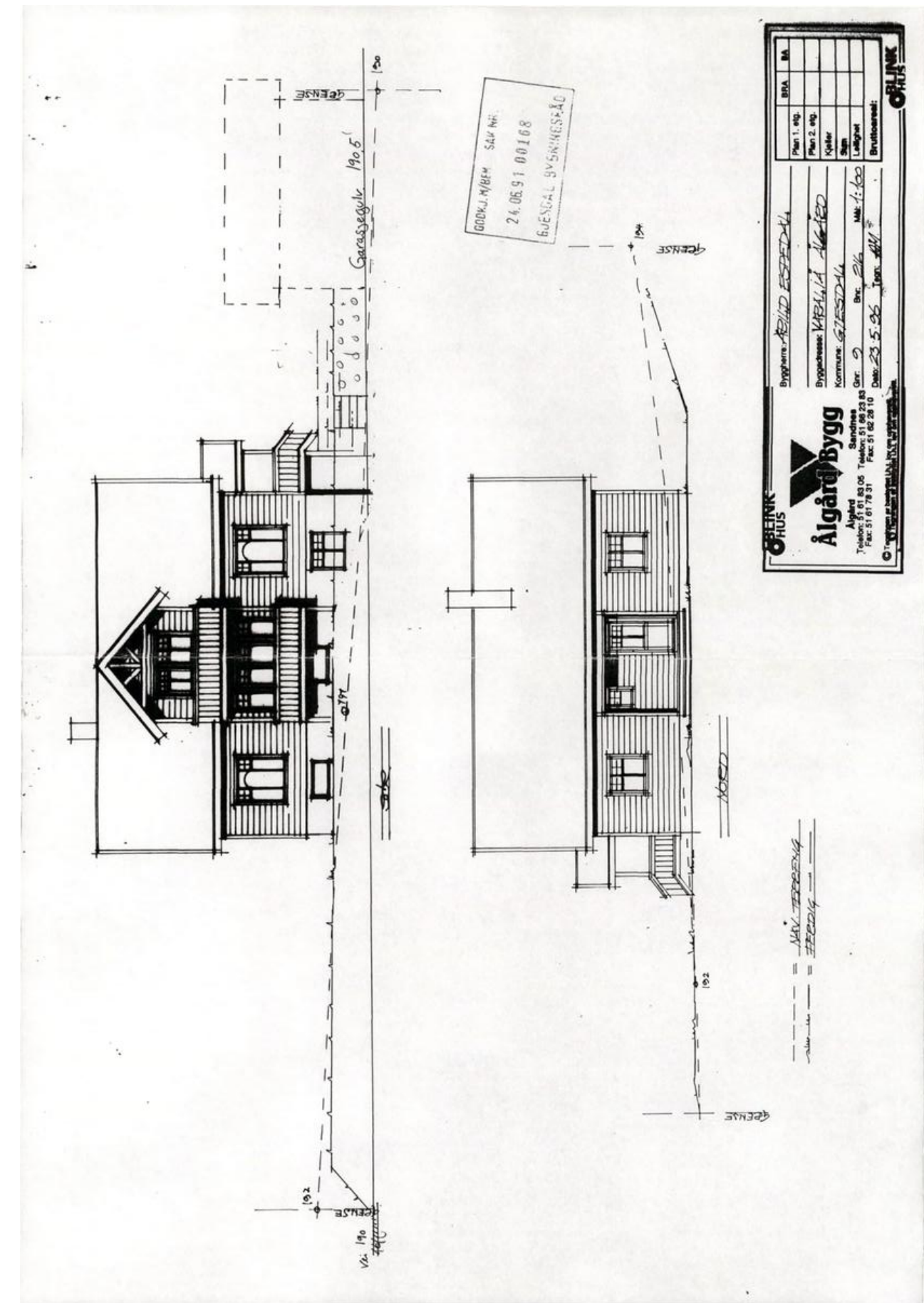

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

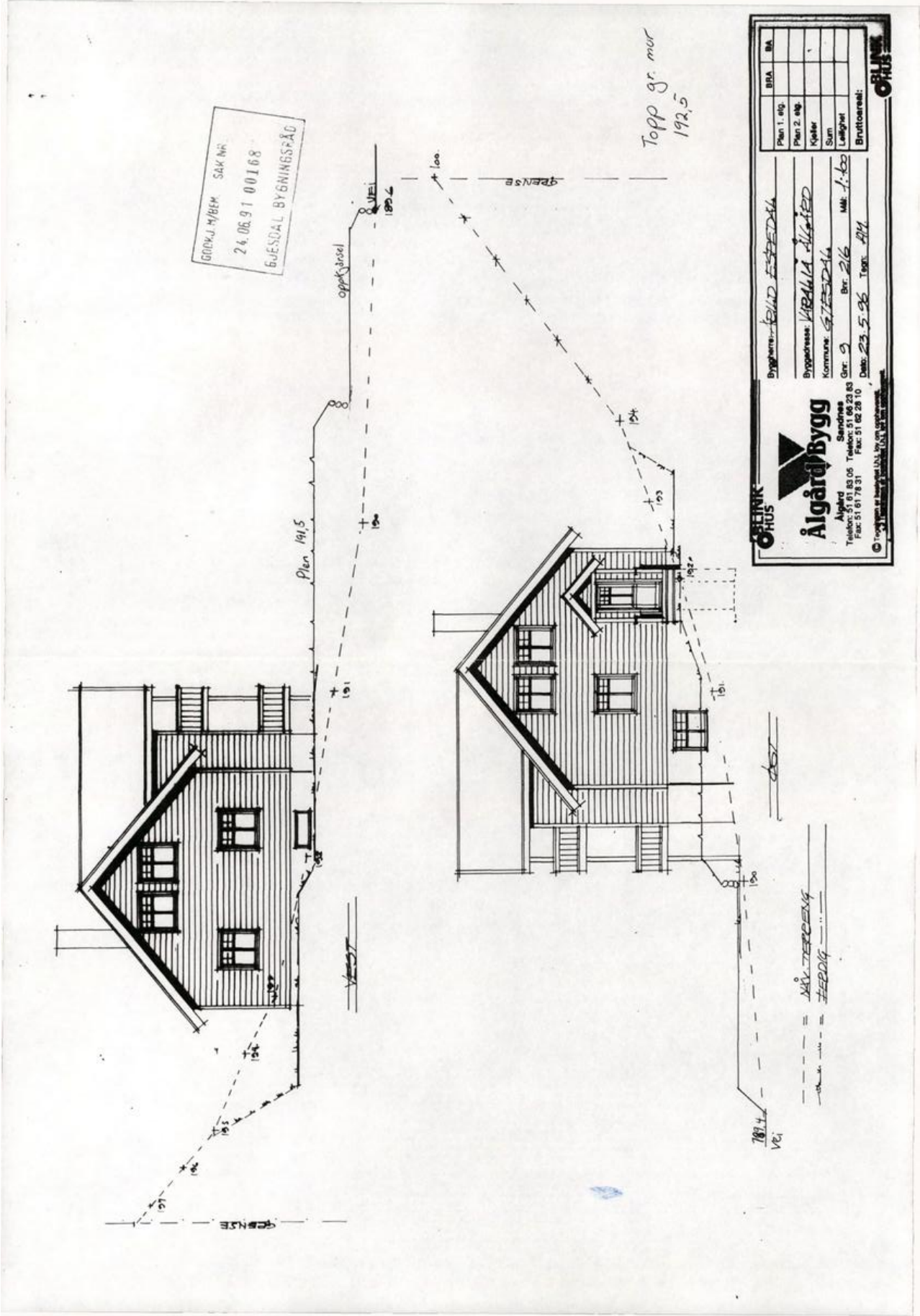
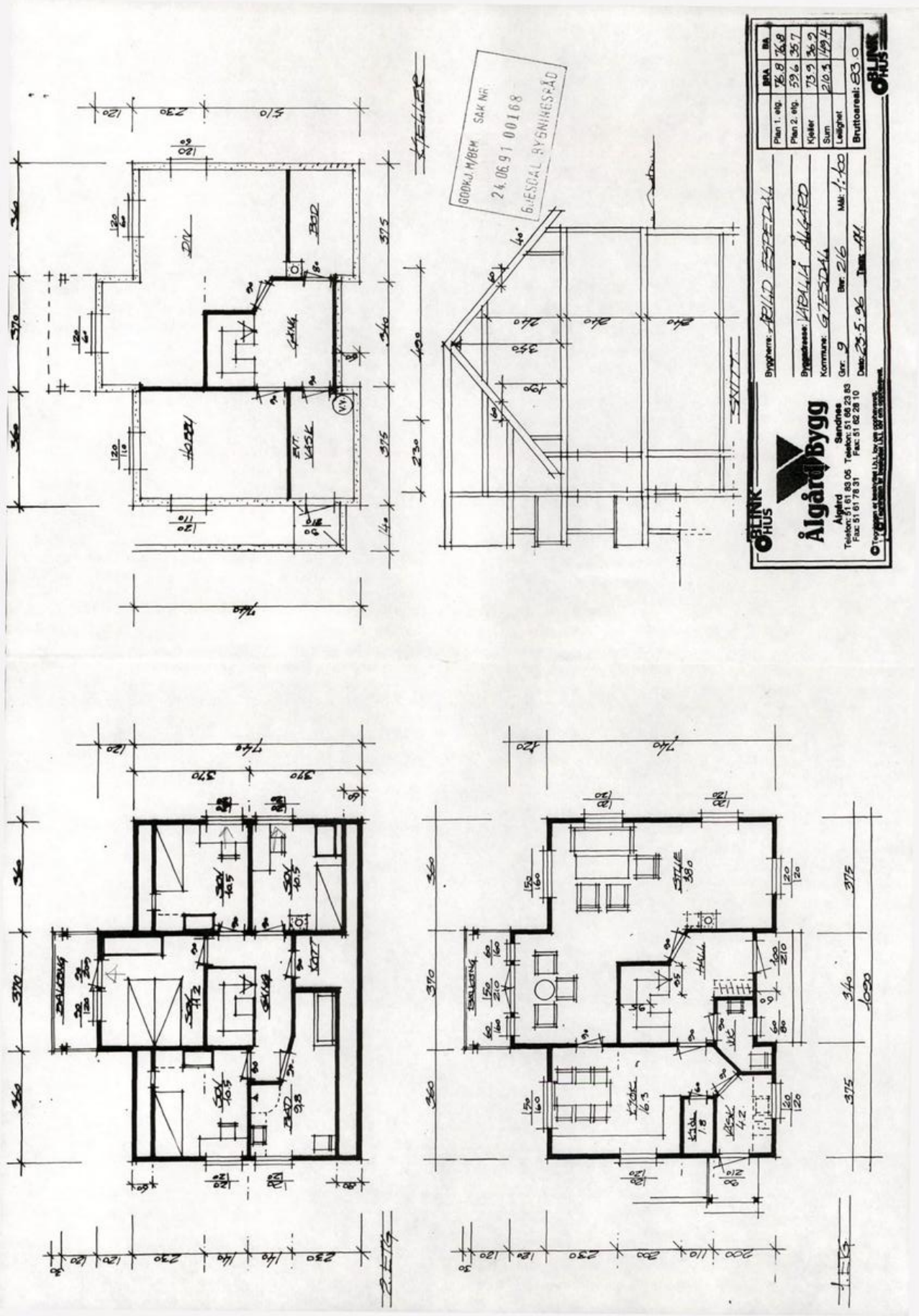

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

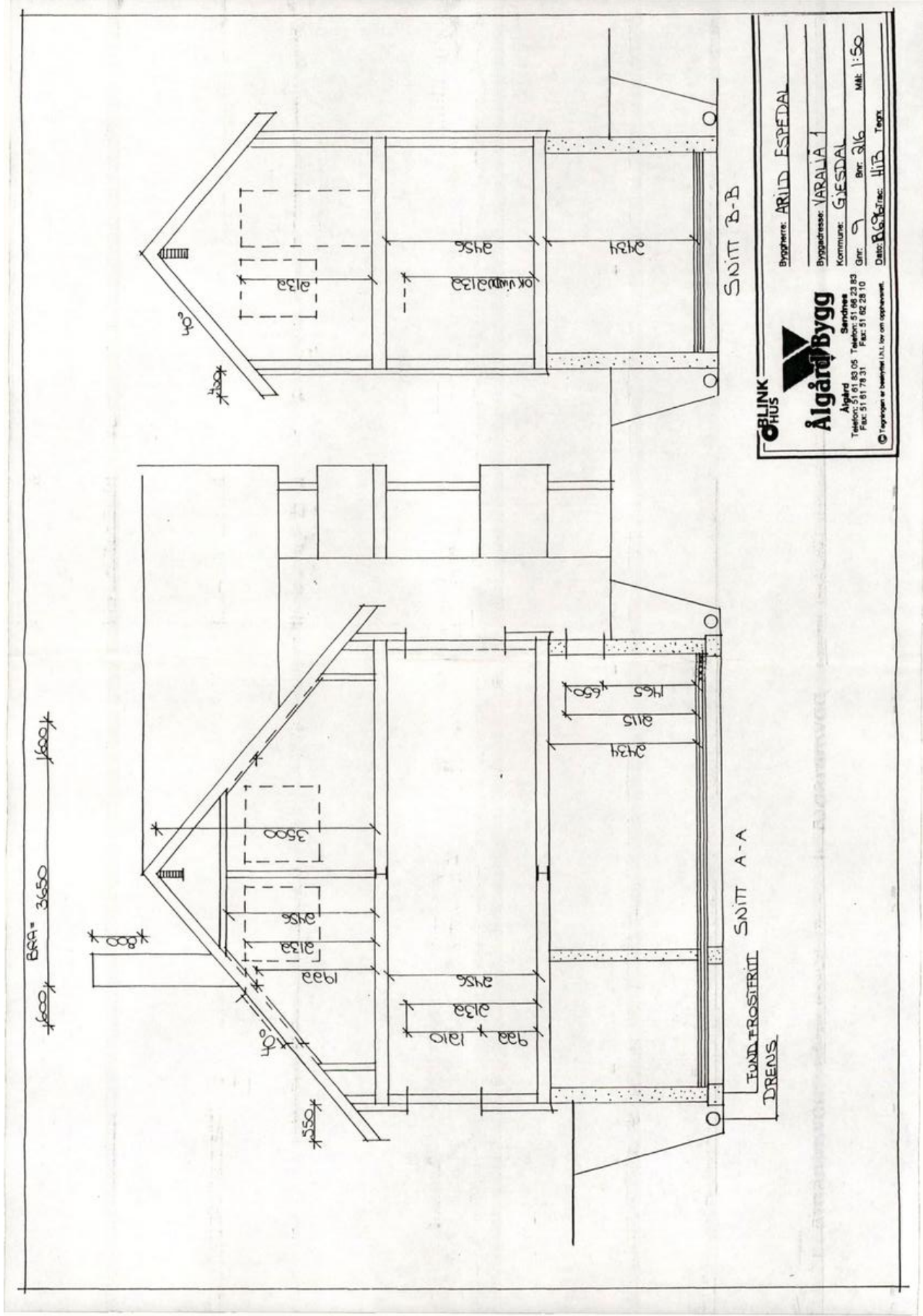
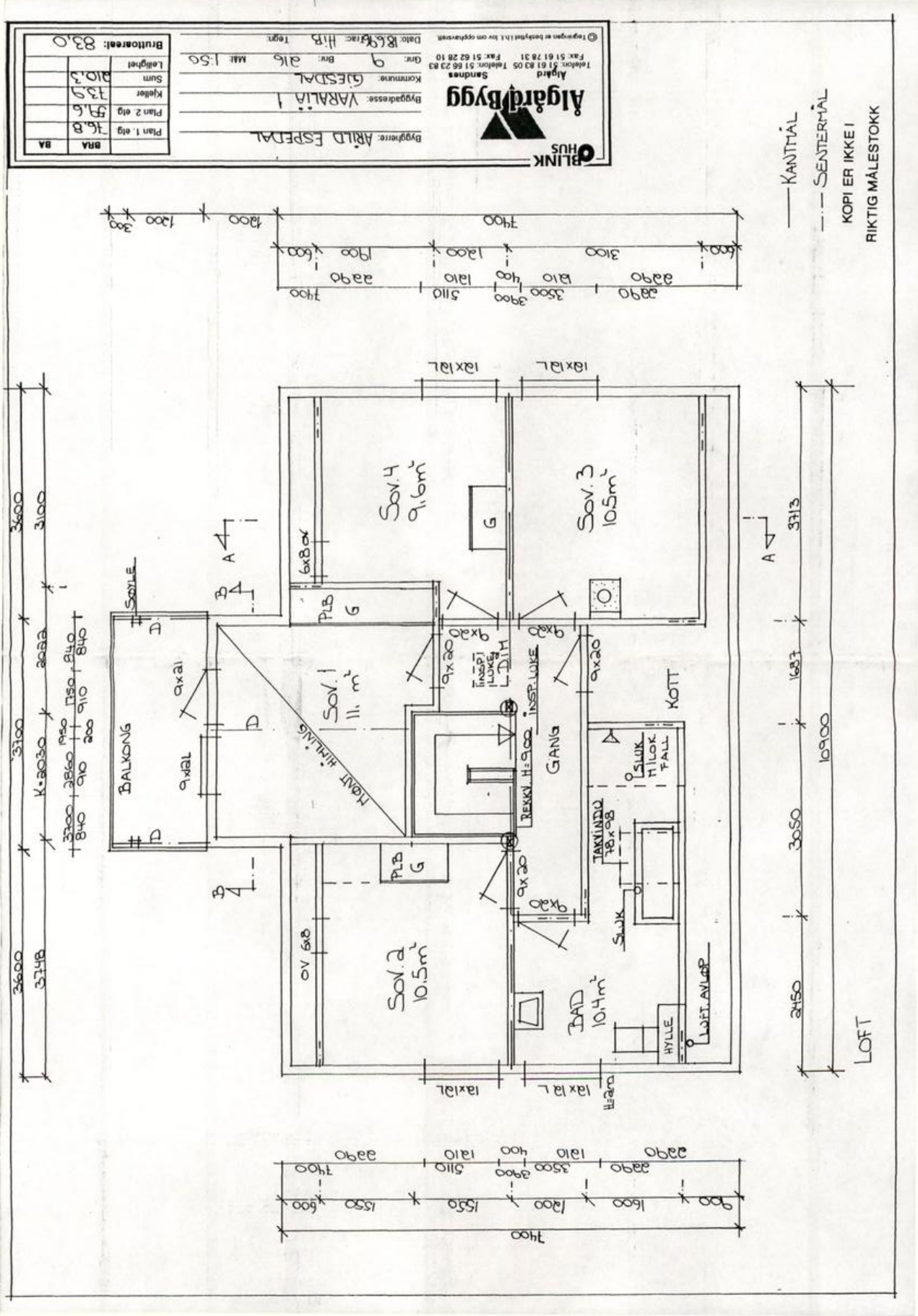
Postadresse Telefon
Rettedalen 1 51 61 11 00
4330 Algård Telefaks
51 61 89 56
E-postadresse: postmottak@giesdal.kommune.no

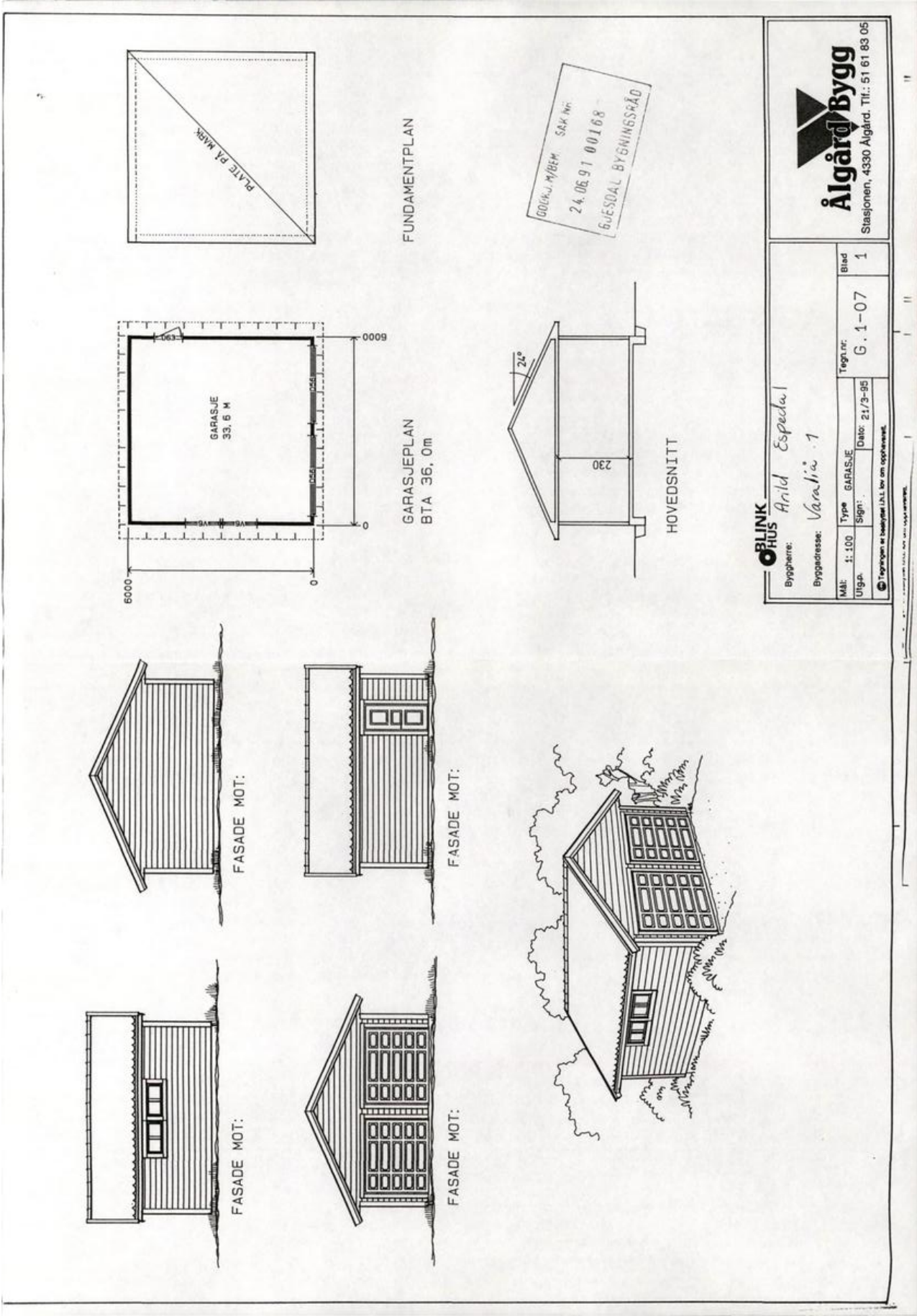
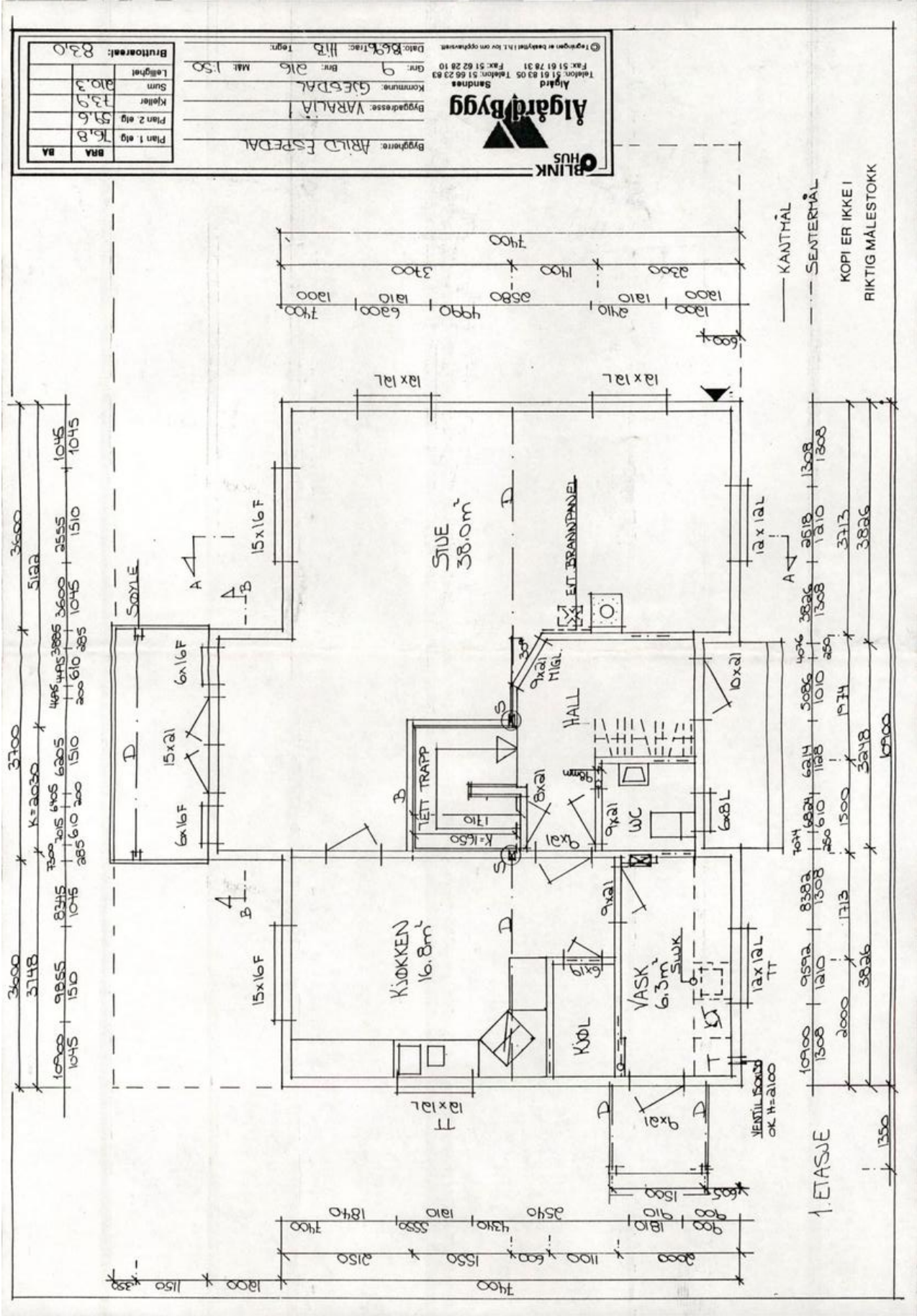
Teknisk

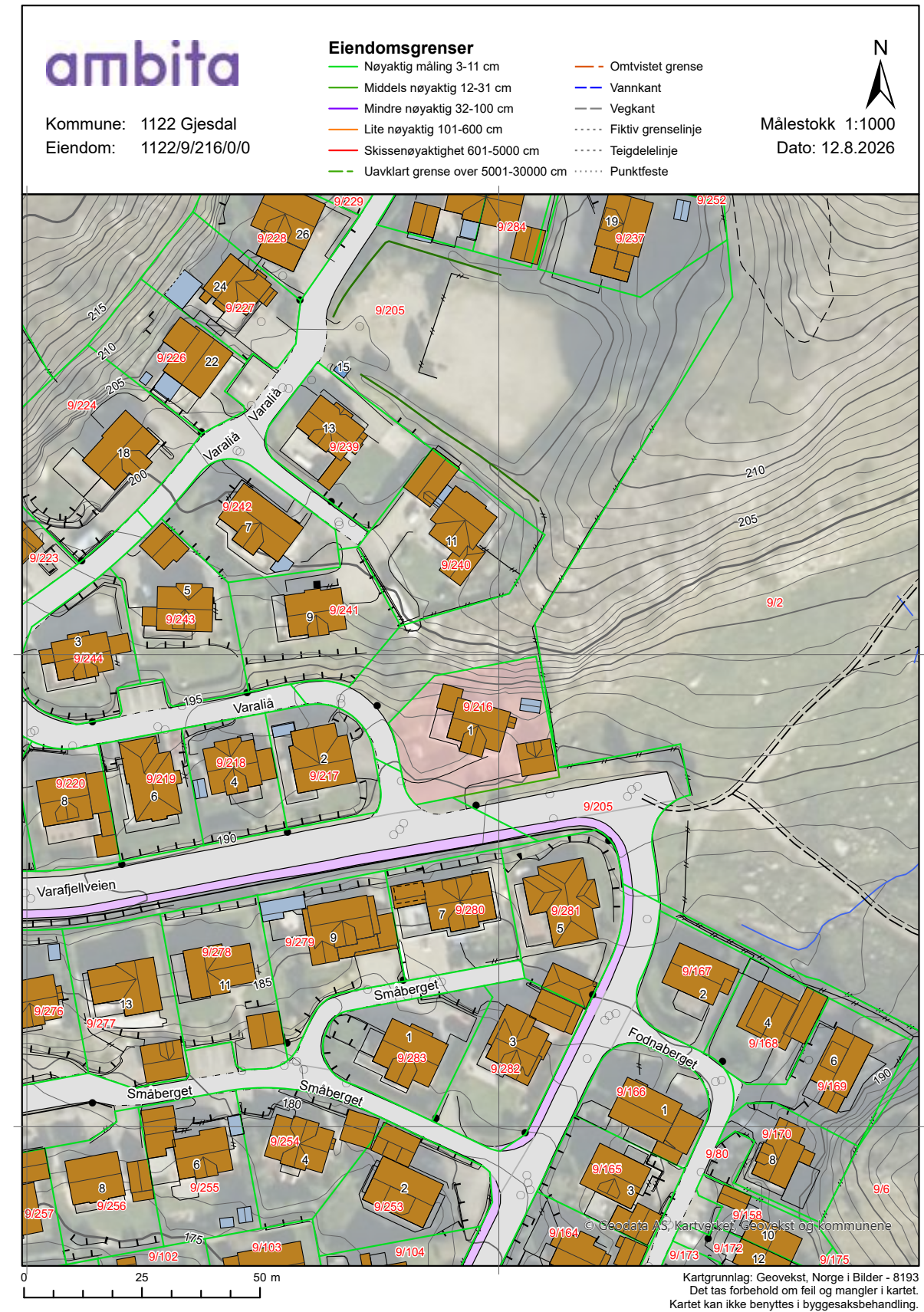
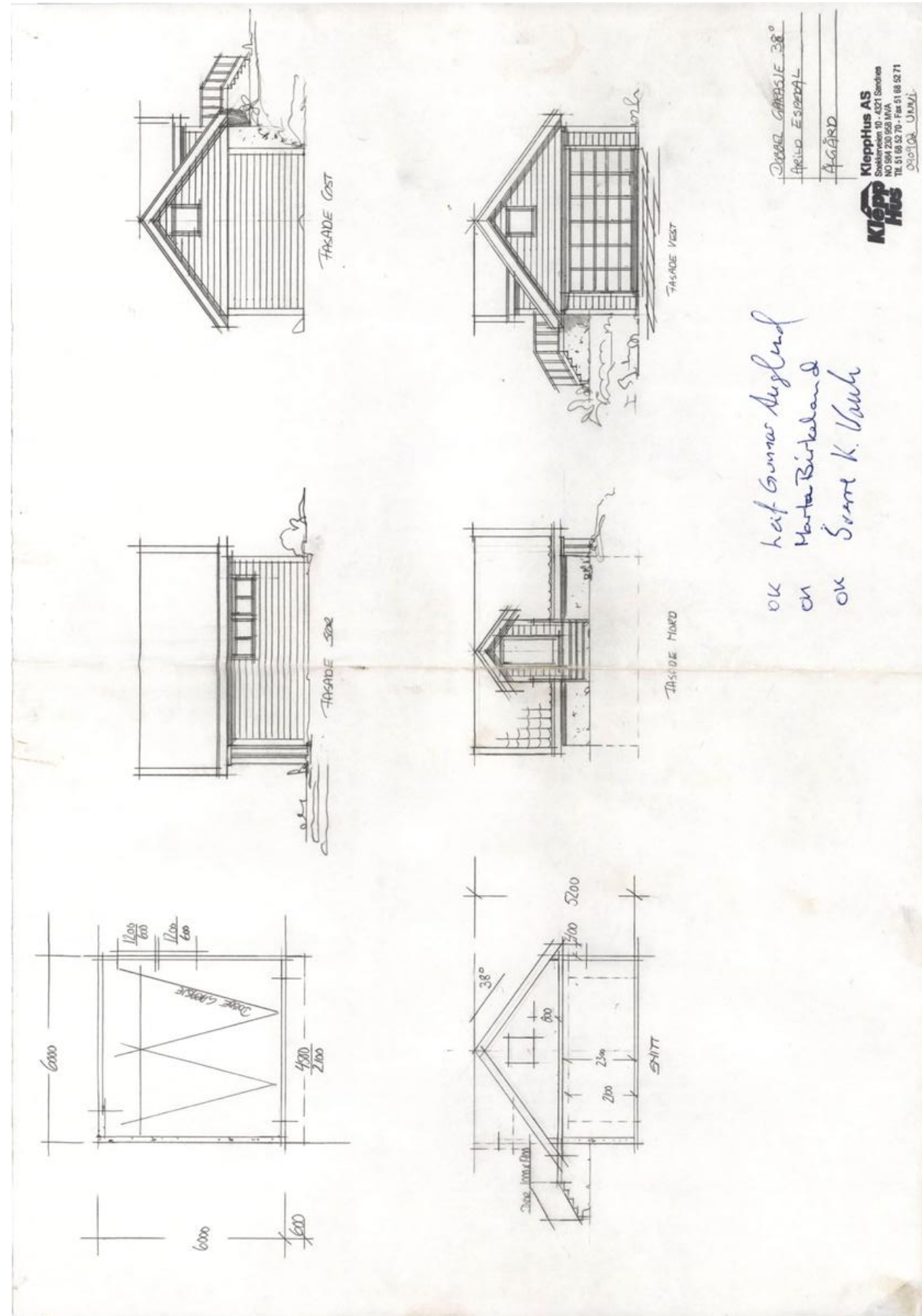
Foretaksregister: 964978573 MVA

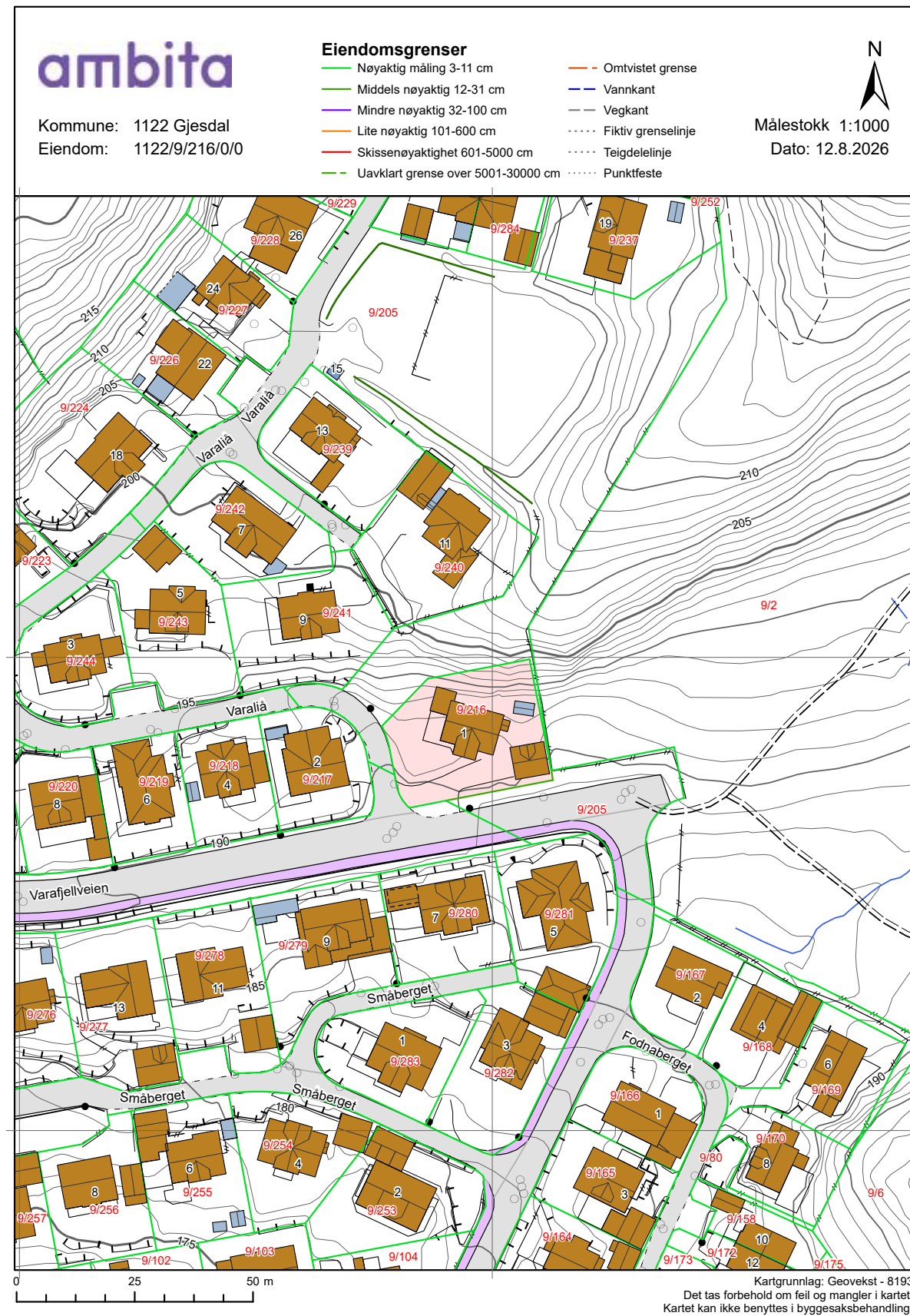




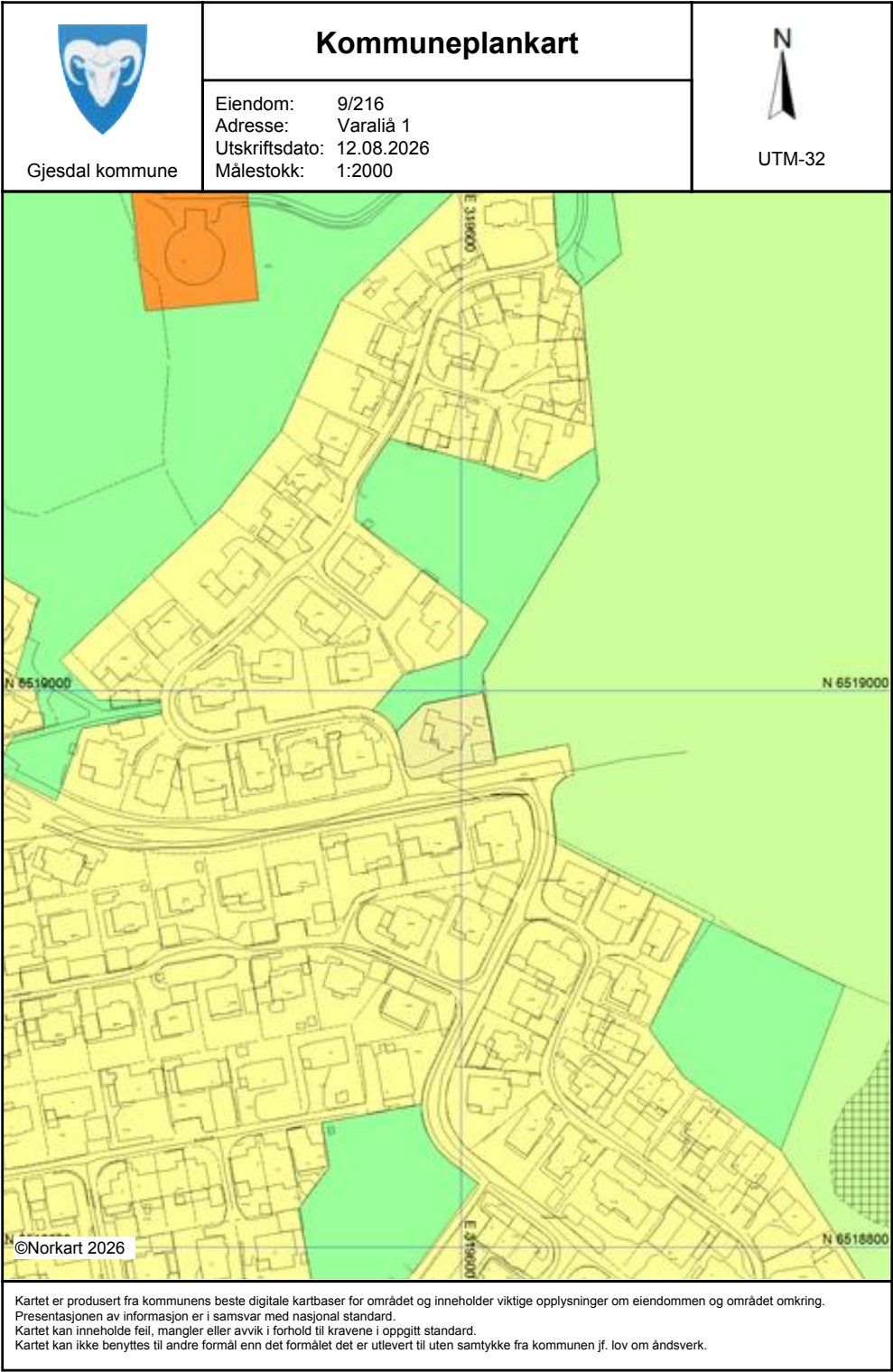












REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
FISKEBEKKDALEN, GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhusbebyggelse, forretning og offentlige bygninger.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, spesialområder for gravlund og høydebasseng, samt friområder i form av turterreng og arealer for lek.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 2. I planen er 1. byggetrinn detaljregulert, mens de øvrige boligarealene er flateregulert. Før de flateregulerte boligarealene kan bebygges, skal det foreligge egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanene skal fastlegge tomteinndeling, byggesoner, adkomstforhold, gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 3. På de enkelte tomter kan det oppføres bolig i 1 etasje, samt loftsetasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. I særlige tilfeller kan bygningers plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 4. Boligens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 25 %, med mindre dette er særskilt vedtatt i bebyggelsesplanen.

§ 5. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates.

§ 6. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmtak med takvinkel inntil 40°. Maksimal innvendig takhøyde fra overkant gulv til underkant sperr i møne skal imidlertid ikke overstige 3,5 m.

§ 7. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vegen kan bygningsrådet tillate avstand til vegkant ned til 1,0 m der dette er trafikksikkerhetsmessig ubetenkelig. Når garasjen legges vinkelrett på vegen, skal avstanden være minimum 5,0 m. I tillegg til garasje skal det minimum være 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

§ 8. Garasjer som kan oppføres frittliggende, skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 9. Gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommene kan det oppføres gjerde med høyde max. 1,2 m. Bygningsrådet kan fastsette høyde på eventuelle støttemurer.

AREALER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

f:\tjenestoområde ann\reguleringsplan\reguleringsbestemmelser\fskdal.docf\sa/bolig/regtomt

§ 10. Innenfor områdene avsatt for offentlige bygninger skal det oppføres kirke, barnehage, transformatoriosk og telesentral. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

FRIOMRÅDER

§ 11. Lebeplantning, arrangement for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet anlegges i friområder. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Grendehus kan oppføres i friområdet som vist i planen.

OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 12. Området skal anvendes som gravlund. På området skal det oppføres kapell eller gravkapell. Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført andre bygninger som har naturlig tilknytning til gravlund.

Før opparbeidelse finner sted skal det utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av kommunen.

SPECIALOMRÅDE BEVARING

§ 13. Den automatisk fredede gravrøysen innenfor planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Røysen er ytterligere sikret av en vernesone på 5 m fra dens synlige vernekan. Alle tiltak innenfor dette området er lovstridige, jfr. §§ 3, 4 og 6 i Lov om fornminner.

§ 14. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur i samsvar med vegnormalene, med de tilpasninger til lokale forhold som følger av de kommunaltekniske normene.

§ 15. FELLESBESTEMMELSER

- a. Innenfor frisiktsonene, arealet mellom frisiktilinje og vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veier planum.
- b. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.
- c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.
- d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Revidert 25.04. 1986
Godkjent av Gjesdal kommunestyre 20.05.86 i sak 66/86

Revidert 19.06.90, Gjesdal bygningsråd sak 182/90 - BY 16
Bestemmelser for Gravlund, revidert 28.08.97
Bestemmelse for Spesialområde bevaring 17.11.97

f:\tjenestoområde ann\reguleringsplan\reguleringsbestemmelser\fskdal.docf\sa/bolig/regtomt

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
FISKEBEKKDALEN, GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhusbebyggelse, forretning og offentlige bygninger.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, spesialområder for gravlund og høydebasseng, samt friområder i form av turterreng og arealer for lek.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 2. I planen er 1. byggetrinn detaljregulert, mens de øvrige boligarealene er flateregulert. Før de flateregulerte boligarealene kan bebygges, skal det foreligge egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanene skal fastlegge tomteinndeling, byggesoner, adkomstforhold, gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 3. På de enkelte tomter kan det oppføres bolig i 1 etasje, samt loftsetasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. I særlige tilfeller kan bygningers plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 4. Boligens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 25 %, med mindre dette er særskilt vedtatt i bebyggelsesplanen.

§ 5. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates.

§ 6. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmtak med takvinkel inntil 40°. Maksimal innvendig takhøyde fra overkant gulv til underkant sperr i møne skal imidlertid ikke overstige 3,5 m.

§ 7. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vegen kan bygningsrådet tillate avstand til vegkant ned til 1,0 m der dette er trafiksikkerhetsmessig ubetenkelig. Når garasjen legges vinkelrett på vegen, skal avstanden være minimum 5,0 m. I tillegg til garasje skal det minimum være 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

§ 8. Garasjer som kan oppføres frittliggende, skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 9. Gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommene kan det oppføres gjerde med høyde max. 1,2 m. Bygningsrådet kan fastsette høyde på eventuelle støttmurer.

AREALER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

f:\tjenestoområde ann\reguleringsplan\reguleringsbestemmelser\fskdal.docf\sa/bolig/regtomt

§ 10. Innenfor områdene avsatt for offentlige bygninger skal det oppføres kirke, barnehage, transformatoriosk og telesentral. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

FRIOMRÅDER

§ 11. Lebeplantning, arrangement for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet anlegges i friområder. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Grendehus kan oppføres i friområdet som vist i planen.

OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 12. Området skal anvendes som gravlund. På området skal det oppføres kapell eller gravkapell. Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført andre bygninger som har naturlig tilknytning til gravlund.

Før opparbeidelse finner sted skal det utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av kommunen.

SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 13. Den automatisk fredede gravrøysen innenfor planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Røysen er ytterligere sikret av en vernesone på 5 m fra dens synlige vernekan. Alle tiltak innenfor dette området er lovstridige, jfr. §§ 3, 4 og 6 i Lov om fornminner.

§ 14. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur i samsvar med vegnormalene, med de tilpasninger til lokale forhold som følger av de kommunaltekniske normene.

§ 15. FELLESBESTEMMELSER

- a. Innenfor frisktsonene, arealet mellom frisiktilinje og vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veier planum.
- b. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.
- c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.
- d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Revidert 25.04. 1986
Godkjent av Gjesdal kommunestyre 20.05.86 i sak 66/86

Revidert 19.06.90, Gjesdal bygningsråd sak 182/90 - BY 16
Bestemmelser for Gravlund, revidert 28.08.97
Bestemmelse for Spesialområde bevaring 17.11.97

f:\tjenestoområde ann\reguleringsplan\reguleringsbestemmelser\fskdal.docf\sa/bolig/regtomt



Attestert kopi av dok.nr. 1996/5341/43
Attesteringsstidspunkt 2026-08-12 12:10

Side 1 av 2

Returneres til:
Gjesdal kommune
Boks 70
4330 ÅLGÅRD

TINGLYST
03 JUL 1996

SANDNES
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5341/96

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell andel

1122

Gjesdal

9

216

1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn

Ja

X

Nei

Beskaffenhet:

1

Bebyggd

X

2

Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

X

B

Bolig-eiendom

F

Fritids-eiendom

V

Forretning/kontor

I

Industri

L

Landbruk

K

Off. vei

A

Annet

Type bolig:

X

FB

Frittligg-enebolig

TB

Tomanns-bolig

RK

Rekkehus/kjede

BL

Blokk-leilighet

AN

Annet

2. Kjøpesum

Kr 189.189,-

Utløst til salg på det frie marked

X

Ja

Nei

Omsetningstype:

X

1

Fritt salg

2

Gave (helt eller delvis)

3

Ekspro-priasjon

4

Tvangs-auksjon

6

Skifte-oppgjør

8

Annet

Kjøpesummen er oppgjørt på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 189.189,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾

Navn

Ideell andel

Gjesdal kommune

1/1

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾

Navn

Ideell andel

30.12.71

Arild Espedal

1/1

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Gjesdal kommune, Gjesdal Everk og Televerket har vederlagsfritt rett til å legge ledninger for vann og kloakk, kabler og fordelere på tomten. Likeså for andre eiendommer etter bygningsrådets bestemmelser.
Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vei i skjæring eller på fylling inn over tomten.

2. Uten samtykke fra Gjesdal formannskap kan tomten ikke overdras til andre før den er bebygget.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1996/5341/43
Attesteringsstidspunkt 2026-08-12 12:10

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpekontrakt, datert 01.07.96, mellom Arild Espedal og Gjesdal kommune. Kjøpet er konsesjonsfritt i h.h.t. konsesjonslovens § 5.3.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e)

Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ålgård, 02.07.96

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Svein K. Søyland
GJESDAL KOMMUNE
Ordføreren

Svein Kj. Søyland
Ordfører i Gjesdal

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

106 VARALIÅ1

PROAKTIV.NO 107

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

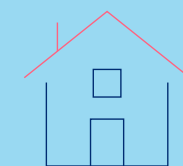
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Varaliå 1, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 9, bnr. 216, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260140
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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