

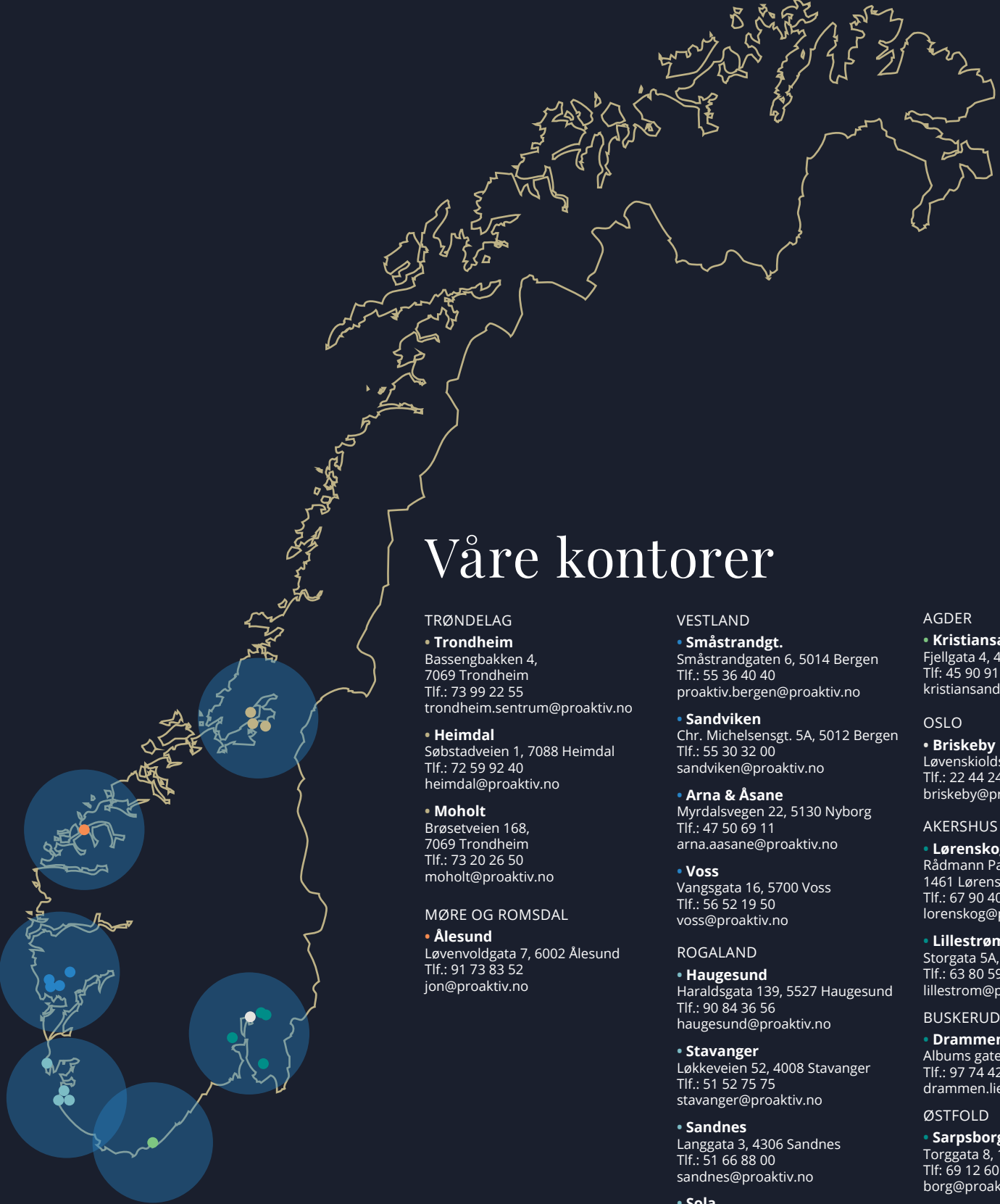
PROAKTIV

Innholdsrik
enebolig med
hybel

Eneboligen har hele 8 soverom
| 2 bad | 2 toalettrom | Utsikt

NUTVEIEN 8





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: Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 256, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 174.000,-

Totalpris: 6.364.000,-

Kommunale avgifter: 26.298,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 11/8

BRA: 227 m²

BRA-i: 227 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt.

Tomt: 603.7 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	13	14	18
Informasjon om boligen		Informasjon om boligen	Boligen i bilder
32	34	39	104
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD

Kommune: Gjesdal / Område: Ålgård

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ålgård, med kort vei til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Kiwi Kanalhuset blir din nærmeste dagligvarebutikk, ca. 8 minutters gange unna. Alti Ålgård med blant annet Coop Mega ligger ca. 11 minutters gange fra eiendommen. Norwegian Outlet og Vitusapotek Ålgård er også lett tilgjengelig.

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet, med Ålgård skole og Bruhammaren FUS barnehage som de nærmeste.

For den aktive er det gode muligheter for trening og aktivitet i nærområdet. Det er kort vei til sandvolleyball- og sandfotballbane samt Solkjen ballbinge. Jazzercise Ålgård ligger ca. 8 minutters gange unna, mens EVO Ålgård ligger ca. 19 minutters gange fra eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skokkabakken Linje 23, X39, 48, 92, N95	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	16 min 12.7 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 27.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	8 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	8 min
Vitusapotek Ålgård	10 min

SPORT

Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
Solkjen ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Jazzercise Ålgård	8 min
EVO Ålgård	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Ålgård	12 min
Extra Ålgård	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivforbindelser fra Skokkabakken, ca. 500 meter fra eiendommen, med flere busslinjer.

På Ålgård skjer det spennende ting i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren.



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



For den som liker å være ute, finnes det flere populære tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Det er fint å gå tur rundt Edlandsvatnet, mens Edlandsfjellet byr på gode turmuligheter. På varme sommerdager er Perlå ved Edlandsvatnet et populært sted for bading og avslapping, med sandstrand, brygge, badeflåte og sandvolleyballbane

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (eneboliger, rekkehus og blokk.)



Adkomst

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

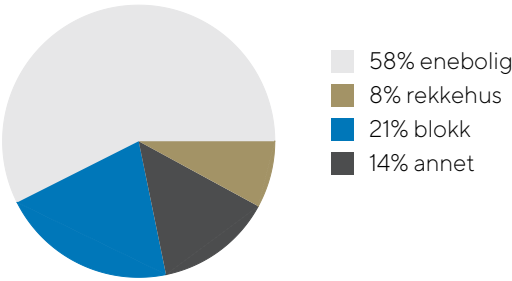
Barnehage/Skole/Fritid

Bruhammaren Fus barnehage | Øygardsvatnet barnehage | Nesjane barnehage

Skolekrets

Ålgård skole | Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

BOLIGMASSE



SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	6 min 2.1 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	8 min 2.8 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 13.6 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.3 km
Nesjane barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL NUTVEIEN 8

Vi starter utendørs – tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, beplantning samt betong - og steinplattinger.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse
603 m²

TAKST OG TILSTAND

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

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

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (8) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takteking
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Eier opplyser at tatekkteking er nylig overflatebehandlet med takfornyning. Eier opplyser også at det skal være 10 års garanti på arbeidet.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Taktekking og undertak har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Taktekking er overflatebehandlet i nyere tid. Eier opplyser at det er gitt 10 års garanti på utført overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak
Overflatebehandling kan bidra til å beskytte og forlenge levetiden til selve taktekkingen, men endrer ikke alderen eller den forventede restlevetiden til undertaket og øvrige eldre deler av takkonstruksjonen. Med økende alder øker risikoen for redusert funksjon, slitasje og lekkasjer.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen.

UTEOMRÅDE

Eiendommen har opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og en romslig terrasse.



Undertaketets alder må hensyntas, og behov for utskifting må forventes på sikt selv om taktekingen er overflatebehandlet

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.
Eier opplyser at det er nylig byttet takrenner og nedløp, og fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
Beslag som tekking rundt pipe og pipehatt har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert avskorping/sprekker på utvendig puss på skorstein over takteking.
Konsekvens/tiltak
Alder på beslag øker risikoen for redusert tetthet og fuktinntrengning ved gjennomføringen i taket. Avskalling i puss kan gi økt vannopptak og videre nedbrytning av overflaten, særlig ved frost- og værpåkjennning. Dersom forholdene utvikler seg, kan det oppstå skader på skorstein med økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende takkonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll av beslag, pipehatt og pussede overflater. Løs og skadet puss bør utbedres. Alternativ er å montere pipebeslag over hele eksisterende skorstein.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Taket har saltak.
Store deler av takkonstruksjonen er igjennbygget. Det er mulig med visuell kontroll på deler av takkonstruksjonen på kaldloft. 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.
Eier opplyser at deler av takkonstruksjonen er åpnet opp på innsiden, lektet ned med luftesjikt, etterisolert og platet igjen. Det er ukjent lufting og oppbyggelse i resterende deler av konstruksjonen, hvor utførelse er utført av tidligere eier. Som følge av alder på undertak og taktekingen, anbefales det jevnlig kontroll på synlig deler av takkonstruksjonen på kaldloft for å avdekke eventuelle skader eller fuktinntregning på et tidlig stadium.
Deler av takkonstruksjon er igjenbygget og utførelse som luftesjikt, isolasjon, dampsperre, konstruksjonsmessige forhold er ukjent og kan ikke bekreftes uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak.
Konsekvens/tiltak
Deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke

utelukkes.
Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Utvendig > Vindu toaletrom 1 etg
Vinduet har 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.
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.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Gulvet har fliser og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyede fuktverdier.
Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuksikring med grunnmursplate på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vannog avløpsledninger. På boligens øvrige sider er dreneringen ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent, og det er ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene har utvendig fuksikring.
Det er foretatt fuktmålinger både ved hulltaking i innforede konstruksjoner mot terreng og i bunnsvill ved inspeksjonsluke i hybel, der tidligere hovedvannledning har vært ført inn. Ved hulltaking ble det registrert noe forhøyede fuktverdier. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved inspeksjonsluken. På befaringsdagen stod det en plastbeholder med vann ved området. Eier opplyser at det tidligere har forekommet drypp/lekkasje fra eldre vannledning. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
Det er registrert noe forhøyede fuktverdier ved hulltaking i konstruksjon mot terreng, samt forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved inspeksjonsluke.
Årsaken til fuktpåvirkningen kan ikke fastslås på bakgrunn av de utførte punktmålingene alene.
Forholdet ved inspeksjonsluken kan være knyttet til tidligere lekkasje/drypp fra vannledning, fuktpåvirkning gjennom grunnmur eller en kombinasjon av flere forhold. Selv om utvendig drenering og fuksikring skal være fornyet på denne siden av boligen, kan det ikke bekreftes at de registrerte fuktverdiene kun skyldes tidligere vannlekkasje.

TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en stor og romslig terrasse med god plass til sittegrupper og utemøbler. Terrassen har flott utsikt over nærområdet og gir et fint uteareal for avslapning og hyggelige sommerkvelder.



På øvrige sider av boligen er alder, utførelse og funksjon på drenering og utvendig fuksikring ukjent. Konsekvens/tiltak

Forhøyede fuktverdier i konstruksjoner mot terreng kan indikere redusert uttørrking eller pågående/historisk fuktpåvirkning. Ved vedvarende fuktbelastning kan treverk og andre organiske materialer i lukkede konstruksjoner få redusert levetid og utvikle mugg- og råteskader.

De utførte målingene er punktkontroller og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå årsak, omfang eller om fuktpåvirkningen er aktiv eller historisk.

Skjulte fuktforhold andre steder langs vegger mot terreng kan derfor ikke utelukkes.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuksikring på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

På boligens øvrige sider er drenering og eventuell utvendig fuksikring ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent, og det er heller ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene er utført med utvendig fuksikring.

Forholdet må sees i sammenheng med punktet «Rom under terreng», hvor det ved undersøkelser er registrert noe forhøyede fuktverdier i deler av konstruksjonen, samt høyere fuktverdier ved enkelte kontrollpunkter.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ulik alder og kjent/ukjent utførelse på drenering og fuksikring rundt boligen. På deler av grunnmuren er alder, utførelse og funksjon på dreneringen ukjent, og det kan ikke bekreftes om det er etablert tilfredsstillende utvendig fuksikring.

Registrerte forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng gir i tillegg økt usikkerhet knyttet til den samlede funksjonen til drenering og fuksikring.

De utførte punktmålingene gir imidlertid ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå om fuktpåvirkningen skyldes svikt i drenering/fuksikring, tidligere forhold eller andre fuktkilder.

Konsekvens/tiltak

Ved redusert eller manglende funksjon på drenering og utvendig fuksikring kan grunnmur og tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for økt fuktbelastning.

Dette kan over tid medføre forhøyet fuktinnhold, lukt, muggvekst og materialnedbrytning i innforede eller andre organiske konstruksjoner mot terreng.

Siden deler av dreneringen og fuksikringen har ukjent utførelse, og det samtidig er registrert forhøyede fuktverdier under «Rom under terreng», kan skjulte fuktforhold eller redusert funksjon ikke utelukkes.

Det anbefales å følge utviklingen i de områdene hvor det er registrert forhøyede fuktverdier, og ved behov utføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Drenering og utvendig fuksikring på sidene som ikke er fornyet bør vurderes nærmere med hensyn til

alder, utførelse og funksjon. Ved tegn til vedvarende fuktpåvirkning eller redusert funksjon må utbedring eller fornyelse av drenering og fuksikring påregnes.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling

Våtommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

Vindu står i våtsone til badekar. Ved avløp og vannutak i vegg under vask, er det ikke tette rundt gjennomføringene og det er åpning inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Ved vannsprut og fuktpåkjenninger på omkringliggende materialer rundt vindu, kan føre til fuktopptak, svelling og fuktstader. Ved bruk av badekar anbefales det å være oppmerksom på vannsprut og jevnlig kontroll på omkringliggende materialer som karmliester og foringer.

Utette rørgjennomføringer i vegg i våtsone til vask, gir økt risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales å tette gjennomføringer med egnet tettemiddel.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller, tilknyttet bolig > Vanntett

sjikt, membran og sluk

Sluket er av plast og smøremembran, delvis synlig.”

Det er registrert oppbrett av membran ved åpning i vegg, hvor høydeforskjell til topp membran i åpning vegg til topp slukrist er over 25 mm.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.

Vurdering av avvik:

Utførelsen av smøremembran ved sluk er ukjent. Som følge av tilgrising i sluket var det ikke mulig å kontrollere om membranen er ført korrekt inn under klemringen. Sluk/slukrist fremstår i tillegg skjevt montert.

Dette kan indikere svakheter ved utførelsen, men forholdet kan ikke alene bekrefte svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

Dersom membranen ikke er korrekt tilsluttet og klemt i sluket, kan vann trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og medføre fukt- og følgeskader.

Skjev utførelse kan også gi økt usikkerhet rundt tilslutningen mellom sluk, tettesjikt og gulvkonstruksjon.

Sluket bør rengjøres slik at klemring og membrantilslutning kan kontrolleres nærmere. Dersom korrekt utførelse ikke kan dokumenteres eller bekreftes etter rengjøring, anbefales ytterligere undersøkelser av

fagkyndig. Eventuelle avvik ved sluk og tettesjikt må utbedres dersom kontrollen avdekker mangelfull utførelse.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

Bygningssakskyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Onsdag, 19. august 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller: Stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel, gang hybel, soverom 2hybel, toalettrom /teknisk bod/vask hybel, soverom 3 hybel, soverom 4 hybel, vaskerom kjeller, tilknyttet bolig
1. etasje: Gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken
2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kott

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

1. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

2. etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Terrasse

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 36 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

Loftetasjen har 8m² som ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190cm.

Standard

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene. I 2023 ble kjelleren bygget om til utleiedel/hybel, utført av BBP AS, og det ble etablert nytt kompakt tak og ny tekking over tak i leiligheten av Gjesdal Tak AS. Det meste av vinduene ble også skiftet, samt kledning på sør- og østside, utført av BBP AS. Enkelte vinduer på nord- og nordvestside er skiftet av tidligere eier. Videre ble det utført membranarbeid på bad og vaskerom i kjelleren av Murmester Tollef Carlsen.

Det elektriske anlegget ble oppgradert med ny utvendig tilknytning til skap med to separate målere, nytt elektrisk anlegg i hele kjelleretasjen og LED-belysning i hoved- og loftsetasje, utført av Acom Elektro AS. Det ble også lagt nye varmekabler i stue/kjøkken samt på bad og vaskerom i kjelleren, utført av Acom Elektro AS. Samme år ble det etablert nye avløp i plast, nytt vann og rør-i-rør til hele huset av Ganddal Rør AS.

I 2026 ble det utført ytterligere arbeider. Det ble etablert ny drenering på østsiden i forbindelse med splitting av kloakk/spillvann, samt ny drenskum, utført av Kim Aarvik AS.

Ganddal Rør AS har også etablert ny tilførsel med PEL og ny



hovedstoppekran i gårdsrom, samt montert nytt toalett og baderomsmøbel med servant.

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Lyst og romslig inngangsparti med trapp som fører deg opp til boligens øvre etasje.



STUE

Stor og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens vedovn tilfører varme på de kalde vinterdagene. Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen.





SPISESTUE

Spisestuen ligger i delvis åpen løsning mot både stue og kjøkken og har en fin sammenheng mellom rommene. Det er god plass til spisebord og en naturlig plass å samle familie og gjester.





KJØKKEN

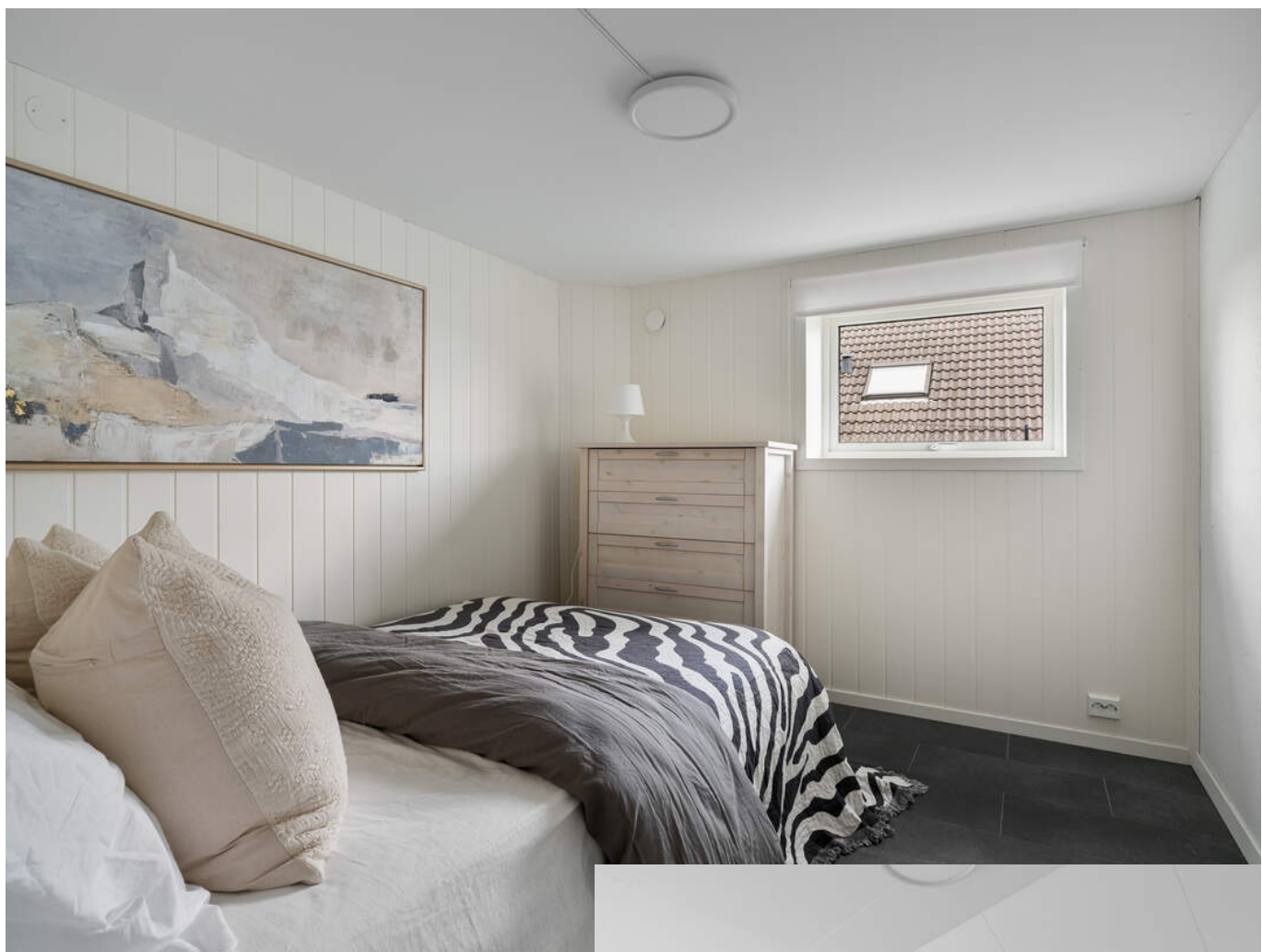
Tradisjonelt kjøkken med god skap- og oppbevaringsplass samt gode arbeidsflater. Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har en praktisk planløsning med god plass til både matlaging og oppbevaring.



BAD 2. ETASJE

Romslig bad med en praktisk innredning. Badet har både dusjkabinett og badekar, samt vegghengt toalett og servant. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.





TOTALT 8 SOVEROM

FIRE AV SOVEROMMENE
BEFINNER SEG I HYBEL
OG FIRE I 2. ETASJE



STUE/KJØKKEN I HYBEL

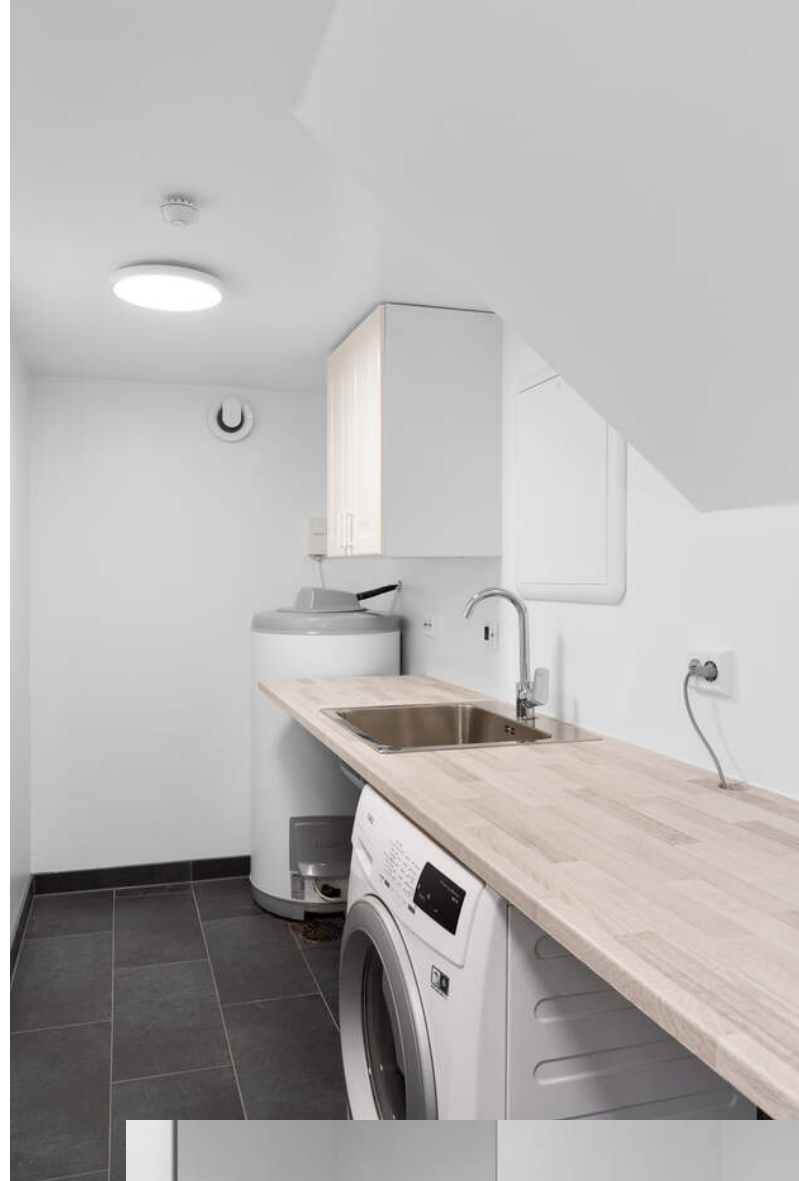
Stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til både sofagruppe og spise plass. Kjøkkenet har godt med skap- og oppbevaringsplass samt gode arbeid flater. Store vindusflater gir godt med naturlig lys.





BAD HYBEL

Flislagt bad med elektriske varmekabler, dusjløsning, servant og veggmontert toalett.

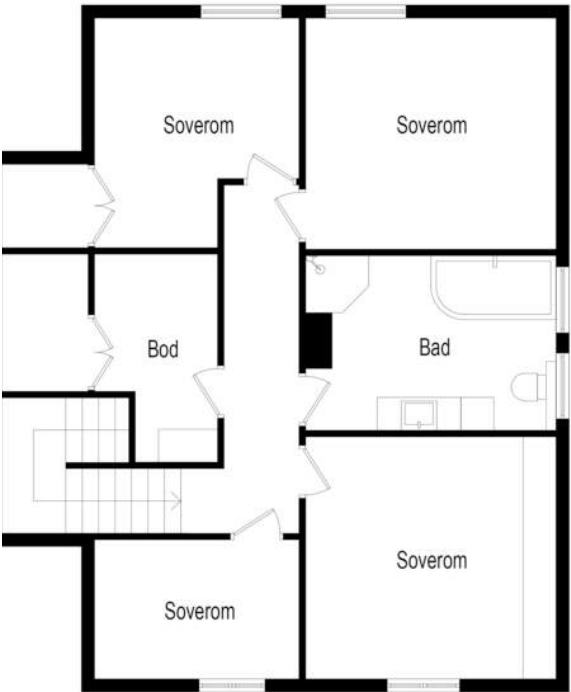
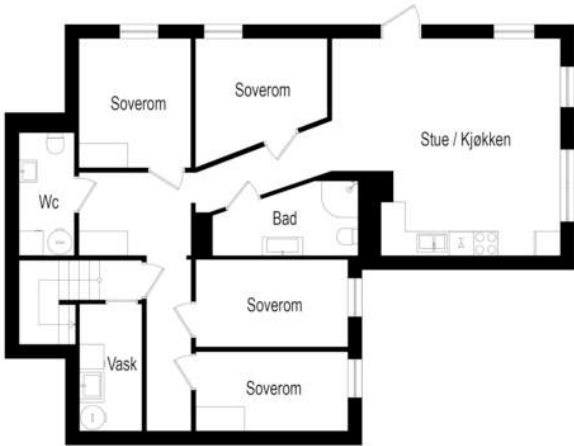


VASKEROM OG TOALETTRUM

Hoveddel har eget vaskerom med plass til vaskemaskin, samt god arbeidsplass. I tilknytning til hybelen er det et eget separat toalettrom med opplegg til vaskemaskin



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
603 m²

ØKONOMI

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
26.298,- for 2026

Eiendomsskatt
3.513,- 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 verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen iflg. oversendte opplysninger fra



Gjesdal kommune.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/5/256:
11.04.1950 - Dokumentnr: 2046 - Bestemmelse om gjerde

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Ålgård sentrum m.m. Id: 19850009. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til frittliggende småusbebyggelse 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

Kjerneinformasjon

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 190 000,00 (Prisantydning)

6 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
154 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

156 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
174 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 346 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
6 364 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisisjon 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

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. 74 875 (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

Kjerneinformasjon

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Selger av eiendommen er et firma. Selger, eller firmaets representanter, har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Dato salgsoppgave
25.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 5, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 22592-1147

Referansenummer: AZ1981

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.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 2 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
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.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 3 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
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.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 4 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
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 er fra 1952 og er oppgradert og renover over tid. Flere enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner er skiftet eller oppgradert i nyere tid.

De viktigste registrerte avvikene gjelder eldre takteking, undertak og beslag, hvor alder gir økt risiko for redusert funksjon og fremtidig vedlikeholds-/utskiftingsbehov. Deler av takkonstruksjonen er lukket og har ukjent oppbygging og lufting.

I rom under terreng er det registrert noe forhøyede fuktverdier ved hulltaking og forhøyede verdier ved enkelte kontrollpunkter. Deler av drenering og utvendig fuksikring er fornyet, mens utførelse, alder og funksjon på øvrige sider er ukjent. Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke fullt avklart.

På våtrom er det registrert enkelte avvik og usikkerheter knyttet til vindu i våtsone, utette gjennomføringer samt ukjent utførelse av membran ved sluk på vaskerom. Det er ikke registrert unormale fuktverdier ved utførte kontroller av våtrommenes tiliggende konstruksjoner.

Det er også registrert sikkerhetsmessige forhold ved innvendig trapp, blant annet manglende rekkverk/håndløper og lave rekkverkshøyder, samt begrenset kontrollmulighet av pipevanger.

Samlet vurderes boligen å ha normal standard hensyntatt alder og utførte oppgraderinger, men med enkelte forhold som bør følges opp, særlig knyttet til tak, fuktforhold i konstruksjoner under terreng, våtrom og personsikkerhet. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG
Taket er tekkt med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå
Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Eier opplyser at tatekkteking er nylig overflatebehandlet med takfornyng. Eier opplyser også at det skal være 10 års garanti på arbeidet. Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Eier opplyser at det er nylig byttet takrenner og nedløp, og fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen. Taket har saltak.

Store deler av takkonstruksjonen er igjennbygget. Det er mulig med visuell kontroll på deler av takkosntruksjonen på kaldloft.

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.

Eier opplyser at deler av takkonstruksjonen er åpnet opp på innsiden, lektet ned med luftesjikt, etterisolert og platet igjen. Det er ukjent lufting og oppbyggelse i resterende deler av konstruksjonen, hvor utførelse er utført av tidligere eier.

Som følge av alder på undertak og taktekingen, anbefales det jevnlig kontroll på synlig deler av takkonstruksjonen på kaldloft for å avdekke eventuelle skader eller fuktinntregning på et tidlig stadium. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Kjeller og delvis yttervegger i 1 etg har yttervegg av murvegg og er overflatebehandlew i nyere tid,

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

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke. Eier opplyser at utvendig kledning over murer er byttet ut og etterisolert under dagens eier og tidligere eiers periode. På befaringsdagen fremstår utvendig kledning i overordnet ok tilstand. Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vinduene har ulik alder og store deler av vinduene er byttet i løpet

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 5 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

av eiers periode og tidligere eiers periode. Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand. Vinduet har 2-lags glass. Det er ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.

Normal brukssittasje som følge alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt. Det er takterasse over stue i kjeller.

Eier opplyser at eksisterende betongtak er etterisolert på oversiden, med følgende fall og tettesjikt hvor det er lagt tilfarer og terrassebord over tettesjiktet. Tettesjikt er ikke mulig med visuell kontroll og påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Eksisterende betongkonstrusjon er synlig i himling innside stue hybel i kjeller. Det er ikke registrert tegn til fuktinntregning, kondens eller andre tegn til fuktighet på befaringsdagen.

INNSENDIG
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling på boligen som er utført i 2025, med verdier uten behov for tiltak. Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Eier opplyser at vedovn er skiftet ut i nyere tid. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av vedovn og pipe. Det er heller ikke opplyst om eventuelle forhold fra feier/branntilsyn Gulvet har fliser og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyede fuktverdier.

Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuksikring med grunnmursplate på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vann- og avløpsledninger. På boligens øvrige sider er dreneringen ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent, og det er ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene har utvendig fuksikring.

Det er foretatt fuktmålinger både ved hulltaking i innforede konstruksjoner mot terreng og i bunnsvill ved inspeksjonsluke i hybel, der tidligere hovedvannledning har vært ført inn. Ved hulltaking ble det registrert noe forhøyede fuktverdier. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved inspeksjonsluken. På befaringsdagen stod det en plastbeholder med vann ved området. Eier opplyser at det tidligere har forekommet drypp/lekkasje fra eldre vannledning.

VÅTROM
Våtrom > Loft > Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er renover under tidligere eiers periode hvor årstall er noe usikkert.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og panel i

himlingen. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjonen, er det registrert at vann ledes til sluk Det er plastsluk og vinylbelegg

Det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel. Registrert en høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mmm.

Det er sluk i gulv under dusjkabinett og under badekar. Det er mulighet for kontroll og rengjøring i sluk ved demontering av bunnlist dusjkabinett og ved å flytte på badekar. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring i sluk på gulv i tillegg til sluk i badekar og dusjkabinett, for å unngå tilstopping av vann i sluk og større vannopsamling på gulv. Våtrommet er innredet med nedfelt servan, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom bad og gang, 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 > Kjeller > Bad hybel
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at bad er nylig renover og er utført i sammenheng med renovering av hybel i underetasje. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Eier opplyser at veggene er utført med oveflatebehandling som er godkjent for å stå i våtsone på bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på produktet ved utarbeidelse av rapport. Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk på gulv. Det er plastsluk og smøremembran av ukjent utførelse

Det er registret oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 6 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp flis ved dusjkabinett som er høyere enn 25 mm

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.

Det er mulig for kontroll og rengjøring av sluk ved demontering av bunnlist på dusjkabinett. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å unngå tilstopping av vann i sluk og opprettholde slukens funksjon, Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10.

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 > Kjeller > Vaskerom kjeller, tilknyttet bolig Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at vaskerom er renoveret i sammenheng med resterende bolig. Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak. Eier opplyser at veggene er utført med oveflatebehandling som er godkjent for å stå i våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på produktet ved utarbeidelse av rapport. Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

Det er registret at gulvet er relativ flatt, med lokalt fall til sluk. Det er registret oppbrett av membran ved åpning i vegg under vask. Det kan ikke bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak.

Som følge av at varmtannsbereder og vaskemaskin står i nærheten til sluk, oppbrett av membran ved åpning i vegg og at det ikke er registrert motfall på befaringsdagen, vil eventuell avrenninger eller lekkasjevann ledes til sluk hvor funksjonskravet til gulvet vurderes ivaretatt. Sluket er av plast og smøremembran, delvis synlig."

Det er registrert oppbrett av membran ved åpning i vegg, hvor høydeforskjell til topp membran i åpning vegg til topp slukrist er over 25 mm.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger. Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt, da det er mulighet for fuktmåling i åpning i vegg under vas. Det er utført fuktmåling i bunnsvill i åpning i vegg under vask, som ikke viste forhøyede verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN > Etasje > Kjøkken Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Normal bruksslitasje som følge av alder og bruk.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Normal brukslitasje som følge av alder og bruk.

SPESIALROM Toalettrom/teknisk rom for varmtvannsbereder og rør-i-rør skap. Det er montert sluk i gulvet for avrenninger/lekkasjevann fra bereder eller vaskemaskin kan ledes til sluk. Toalett med servant og skap Det er montert avtrekksvifte som fungerte på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 7 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER > Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Eier opplyser at det alle vannledninger i boligen og i hybel i underetasje er byttet ut i løpet av eiers periode.

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 Innvendig avløpsrør av plast

Eier opplyser at alle innvendige avløpsrør er byttet ut i nyere tid.

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. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i hybel og på vaskerom bolig er byttet ut i nyere tid og fremstår i overordnet ok tilstand. Eier opplyser at alt av elektrisk i underetasje er nytt med nye sikringer. Eier opplyser at i 1 og 2 etg er det utført enkelte oppgraderinger med nye sikringer i løpet av eiers periode og at det foreligger samsvarserklæringer på arbeidet som er utført under eieres periode.

TOMTEFORHOLD Byggegrunnen er kjent. Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuksikring på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

På boligens øvrige sider er drenering og eventuell utvendig fuksikring ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er kjent, og det er heller ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene er utført med utvendig fuksikring.

Forholdet må sees i sammenheng med punktet «Rom under terreng», hvor det ved undersøkelser er registrert noe forhøyede fuktverdier i deler av konstruksjonen, samt høyere fuktverdier ved enkelte kontrollpunkter. Grunnmuren er i betongstein med utvendig puss, teglstein med utvendig puss.

Grunnmur har ulik alder. Eier opplyser at murene er nylig overflatebehandlet og pusset. Det er ikke registrert tegn til større sprekker eller riss ved visuell kontroll av synlige deler av muren på befaringsdagen.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke

tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Som følge av alder på grunnmuren, er det ikke unormalt at det kan forekomme sprekker og riss. Det anbefales jevnlig kontroll av utvendige synlige murer, for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig stadium og eventuelt utføre tiltak. Forstøtningsmurene er av ulik alder og utførelse. Det er nylig etablert forstøtningsmur av betong i gårdstunet i forbindelse med opparbeidelse av uteareal og asfaltering.

Forstøtningsmurer, særlig av eldre dato, bør kontrolleres jevnlig for utvikling av riss, sprekker, skjevheter eller andre tegn til bevegelser. Jevnlig kontroll anbefales for å kunne avdekke eventuell utvikling eller svikt på et tidlig tidspunkt og begrense risikoen for større utbedringsbehov. Tomten har varierende nivåer og skrånende terrengforhold. Utearealene består blant annet av asfalterte områder, plen og plattinger.

Eier opplyser at det nylig er utført terrengarbeider og asfaltering rundt deler av boligen. I forbindelse med arbeidene skal terrenget være opparbeidet med fall bort fra grunnmuren for å bidra til å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det anbefales jevnlig kontroll av terreng- og fallforhold rundt boligen, slik at overflatevann fortsatt ledes bort fra grunnmur og ikke samler seg inntil bygningen. Eier opplyser at utvendige vann- og avløpsledninger tilknyttet boligen nylig er skiftet ut.

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, hvor plassering på enkelte rom på plantegning ikke stemmer overens med dagens romfordeling.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 8 av 32

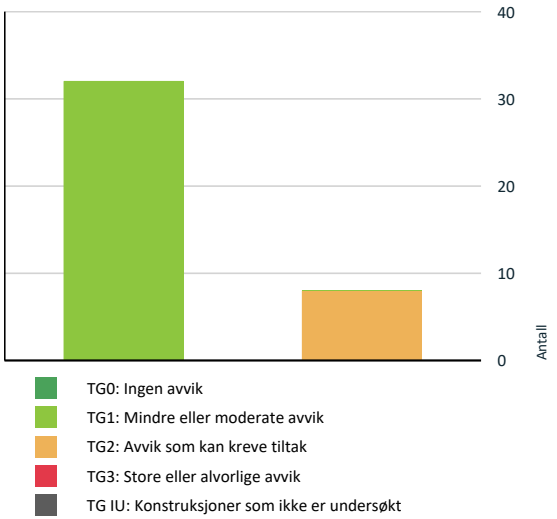
Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu toaletrom 1 etg	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 9 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Eier opplyser at takekting er nylig overflatebehandlet med takfornyng. Eier opplyser også at det skal være 10 års garanti på arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Takteking og undertak har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Takteking er overflatebehandlet i nyere tid. Eier opplyser at det er gitt 10 års garanti på utført overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling kan bidra til å beskytte og forlenge levetiden til selve taktekingen, men endrer ikke alderen eller den forventede restlevetiden til undertaket og øvrige eldre deler av takkonstruksjonen. Med økende alder øker risikoen for redusert funksjon, slitasje og lekkasjer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen. Undertakets alder må hensyntas, og behov for utskifting må forventes på sikt selv om taktekingen er overflatebehandlet.



Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 10 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Eier opplyser at det er nylig byttet takrenner og nedløp, og fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Beslag som tekking rundt pipe og pipehatt har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert avskorping/sprekker på utvendig puss på skorstein over taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Alder på beslag øker risikoen for redusert tetthet og fuktinntrengning ved gjennomføringen i taket. Avskalling i puss kan gi økt vannopptak og videre nedbrytning av overflaten, særlig ved frost- og værpåkjenning. Dersom forholdene utvikler seg, kan det oppstå skader på skorstein med økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende takkonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av beslag, pipehatt og pussede overflater. Løs og skadet puss bør utbedres. Alternativ er å montere pipebeslag over hele eksisterende skorstein.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak.

Store deler av takkonstruksjonen er igjennbygget. Det er mulig med visuell kontroll på deler av takkonstruksjonen på kaldloft.

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.

Eier opplyser at deler av takkonstruksjonen er åpnet opp på innsiden, lektet ned med luftesjikt, etterisolert og platet igjen. Det er ukjent lufting og oppbyggelse i resterende deler av konstruksjonen, hvor utførelse er utført av tidligere eier.

Som følge av alder på undertak og taktekkingen, anbefales det jevnlig kontroll på synlig deler av takkonstruksjonen på kaldloft for å avdekke eventuelle skader eller fuktinntrengning på et tidlig stadium.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 11 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

- Deler av takkonstruksjon er igjennbygget og utførelse som luftesjikt, isolasjon, dampsperre, konstruksjonsmessige forhold er ukjent og kan ikke bekrefte uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.



TO 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Kjeller og delvis yttervegger i 1 etg har yttervegg av murvegg og er overflatebehandlet i nyere tid,

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

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

Eier opplyser at utvendig kledning over murer er byttet ut og etterisolert under dagens eier og tidligere eiers periode. På befaringsdagen fremstår utvendig kledning i overordnet ok tilstand.

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vinduene har ulik alder og store deler av vinduene er byttet i løpet av eiers periode og tidligere eiers periode. Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 12 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TG 2 Vindu toaletrom 1 etg

Beskrivelse

Vinduet har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

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 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.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

Normal bruksslitasje som følge alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterasse over stue i kjeller.

Eier opplyser at eksisterende betongtak er etterisolert på oversiden, med følgende fall og tettesjikt hvor det er lagt tilfarer og terrassebord over tettesjiktet. Tettesjikt er ikke mulig med visuell kontroll og påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Eksisterende betongkonstrusjon er synlig i himling innside stue hybel i kjeller. Det er ikke registrert tegn til fuktinntregning, kondens eller andre tegn til fuktighet på befaringsdagen.

INNSENDIG

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling på boligen som er utført i 2025, med verdier uten behov for tiltak.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Eier opplyser at vedovn er skiftet ut i nyere tid. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av vedovn og pipe. Det er heller ikke opplyst om eventuelle forhold fra feier/branntilsyn

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 13 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har fliser og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyede fuktverdier.

Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuksikring med grunnmursplate på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vann- og avløpsledninger. På boligens øvrige sider er dreneringen ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent, og det er ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene har utvendig fuksikring.

Det er foretatt fuktmålinger både ved hulltaking i innforede konstruksjoner mot terreng og i bunnsvill ved inspeksjonsluke i hybel, der tidligere hovedvannledning har vært ført inn. Ved hulltaking ble det registrert noe forhøyede fuktverdier. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved inspeksjonsluken. På befaringsdagen stod det en plastbeholder med vann ved området. Eier opplyser at det tidligere har forekommet drypp/lekkasje fra eldre vannledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe forhøyede fuktverdier ved hulltaking i konstruksjon mot terreng, samt forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved inspeksjonsluke. Årsaken til fuktpåvirkningen kan ikke fastslås på bakgrunn av de utførte punktmålingene alene.

Forholdet ved inspeksjonsluken kan være knyttet til tidligere lekkasje/drypp fra vannledning, fuktpåvirkning gjennom grunnmur eller en kombinasjon av flere forhold. Selv om utvendig drenering og fuksikring skal være fornyet på denne siden av boligen, kan det ikke bekreftes at de registrerte fuktverdiene kun skyldes tidligere vannlekkasje.

På øvrige sider av boligen er alder, utførelse og funksjon på drenering og utvendig fuksikring ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyede fuktverdier i konstruksjoner mot terreng kan indikere redusert uttørrking eller pågående/historisk fuktpåvirkning. Ved vedvarende fuktbelastning kan treverk og andre organiske materialer i lukkede konstruksjoner få redusert levetid og utvikle mugg- og råteskader.

De utførte målingene er punktkontroller og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå årsak, omfang eller om fuktpåvirkningen er aktiv eller historisk. Skjulte fuktforhold andre steder langs vegger mot terreng kan derfor ikke utelukkes.



Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 14 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskae, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eler opplyser at badet er renovert under tidligere eiers periode hvor årstall er noe usikkert.

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

LOFT > BAD

ⓘ TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Det er ikke dokumentert at vindu, karm og tilslutninger mot vegg er utført med løsning som er tilpasset slik vannbelastning.

Ved vann- og avløpstilkoblinger i vegg under servant er det registrert manglende tetting rundt gjennomføringene, med synlig åpning inn i veggkonstruksjonen. Slike åpninger i våtsone eller områder som kan bli utsatt for vannsøl kan medføre risiko for at vann trenger inn i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 15 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

- Som følge av vinduets plassering i våtsone ved badekar er det økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på vindu, karmlister, foringer og omkringliggende materialer. Gjettatt fuktpåvirkning over tid kan medføre svelling, materialnedbrytning og risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Ved bruk av badekaret anbefales det å være oppmerksom på direkte vannsprut mot vinduet og jevnlig kontrollere karmlister, foringer og tilslutninger for tegn til fuktpåvirkning eller skade.

Ved vann- og avløpsgjennomføringer i vegg under servant er det registrert manglende tetting og åpninger inn i veggkonstruksjonen. Dette gir økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i skjulte konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Gjennomføringene anbefales tettet med en egnet og varig løsning tilpasset våtrom og aktuell vegg-/tettesjiktutførelse.



LOFT > BAD

ⓘ TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjonen, er det registrert at vann ledes til sluk



LOFT > BAD

ⓘ TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg

Det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel. Registrert en høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mmm.

Det er sluk i gulv under dusjkabinett og under badekar. Det er mulighet for kontroll og rengjøring i sluk ved demontering av bunnlist dusjkabinett og ved å flytte på badekar. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring i sluk på gulv i tillegg til sluk i badekar og dusjkabinett, for å unngå tilstopning av vann i sluk og større vannoppsamling på gulv.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 16 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom bad og gang, 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.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 17 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at bad er nylig renoveret og er utført i sammenheng med renovering av hybel i underetasje.

KJELLER > BAD HYBEL

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Eier opplyser at veggene er utført med oveflatebehandling som er godkjent for å stå i våtsone på bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på produktet ved utarbeidelse av rapport.

KJELLER > BAD HYBEL

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk på gulv.



KJELLER > BAD HYBEL

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 18 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran av ukjent utførelse

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp flis ved dusjkabinett som er høyere enn 25 mm

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

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

Det er mulig for kontroll og rengjøring av sluk ved demontering av bunnlist på dusjkabinett. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å unngå tilstopping av vann i sluk og opprettholde slukens funksjon,



KJELLER > BAD HYBEL

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD HYBEL

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 19 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10.

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.



KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at vaskerom er renoveret i sammenheng med resterende bolig.

KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Eier opplyser at veggene er utført med overflatebehandling som er godkjent for å stå i våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på produktet ved utarbeidelse av rapport.

KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

Det er registrert at gulvet er relativt flatt, med lokalt fall til sluk. Det er registrert oppbrett av membran ved åpning i vegg under vask. Det kan ikke bekreftes oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak.

Som følge av at varmtannsbereder og vaskemaskin står i nærheten til sluk, oppbrett av membran ved åpning i vegg og at det ikke er registrert motfall på befaringsdagen, vil eventuell avrenninger eller lekkasjevann ledes til sluk hvor funksjonskravet til gulvet vurderes ivarettatt.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 20 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast og smøremembran, delvis synlig."

Det er registrert oppbrett av membran ved åpning i vegg, hvor høydeforskjell til topp membran i åpning vegg til topp slukrist er over 25 mm.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarung. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Utførelsen av smøremembran ved sluk er ukjent. Som følge av tilgrising i sluket var det ikke mulig å kontrollere om membranen er ført korrekt inn under klemringen. Sluk/slukrist fremstår i tillegg skjevt montert. Dette kan indikere svakheter ved utførelsen, men forholdet kan ikke alene bekrefte svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom membranen ikke er korrekt tilsluttet og klemt i sluket, kan vann trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og medføre fukt- og følgeskader. Skjev utførelse kan også gi økt usikkerhet rundt tilslutningen mellom sluk, tettesjikt og gulvkonstruksjon.

Sluket bør rengjøres slik at klemring og membrantilslutning kan kontrolleres nærmere. Dersom korrekt utførelse ikke kan dokumenteres eller bekreftes etter rengjøring, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Eventuelle avvik ved sluk og tettesjikt må utbedres dersom kontrollen avdekker mangelfull utførelse.

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Oppbrett av membran ved åpning i vegg.

KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > VASKEROM KJELLER, TILKNYTTET BOLIG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er mulighet for fuktmåling i åpning i vegg under vas. Det er utført fuktmåling i bunnsvill i åpning i vegg under vask, som ikke viste forhøyede verdier på befaringsdagen.



Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TOG 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Normal bruksslitasje som følge av alder og bruk.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TOG 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje som følge av alder og bruk.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM /TEKNISK BOD/VASK HYBEL

TOG 1

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom/teknisk rom for varmtvannsbereder og rør-i-rør skap. Det er montert sluk i gulvet for avrenninger/lekkasjevann fra bereder eller vaskemaskin kan ledes til sluk.

KJELLER > TOALETTROM /TEKNISK BOD/VASK HYBEL

TOG 1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett med servant og skap

KJELLER > TOALETTROM /TEKNISK BOD/VASK HYBEL

TOG 1

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte som fungerte på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TOG 1

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 23 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Eier opplyser at det alle vannledninger i boligen og i hybel i underetasje er byttet ut i løpet av eiers periode.

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

TOG 1

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plast

Eier opplyser at alle innvendige avløpsrør er byttet ut i nyere tid.

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

TOG 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

TOG 1

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i hybel og på vaskerom bolig er byttet ut i nyere tid og fremstår i overordnet ok tilstand.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at alt av elektrisk i underetasje er nytt med nye sikringer. Eier opplyser at i 1 og 2 etg er det utført enkelte oppgraderinger med nye sikringer i løpet av eiers periode og at det foreligger samsvarserklæringer på arbeidet som er utført under eieres periode.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 24 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er etablert ny drenering og utvendig fuktsikring på to sider av boligen i forbindelse med arbeider med nye vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

På boligens øvrige sider er drenering og eventuell utvendig fuktsikring ikke fornyet. Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent, og det er heller ikke kjent om grunnmur under terreng på disse sidene er utført med utvendig fuktsikring.

Forholdet må sees i sammenheng med punktet «Rom under terreng», hvor det ved undersøkelser er registrert noe forhøyede fuktverdier i deler av konstruksjonen, samt høyere fuktverdier ved enkelte kontrollpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ulik alder og kjent/ukjent utførelse på drenering og fuktsikring rundt boligen. På deler av grunnmuren er alder, utførelse og funksjon på dreneringen ukjent, og det kan ikke bekreftes om det er etablert tilfredsstillende utvendig fuktsikring.

Registrerte forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng gir i tillegg økt usikkerhet knyttet til den samlede funksjonen til drenering og fuktsikring. De utførte punktmålingene gir imidlertid ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå om fuktpåvirkningen skyldes svikt i drenering/fuktsikring, tidligere forhold eller andre fuktilder.

Konsekvens/tiltak

- Ved redusert eller manglende funksjon på drenering og utvendig fuktsikring kan grunnmur og tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for økt fuktbelastning. Dette kan over tid medføre forhøyet fuktinnhold, lukt, muggvekst og materialnedbrytning i innforede eller andre organiske konstruksjoner mot terreng.

Siden deler av dreneringen og fuktsikringen har ukjent utførelse, og det samtidig er registrert forhøyede fuktverdier under «Rom under terreng», kan skjulte fuktforhold eller redusert funksjon ikke utelukkes.

Det anbefales å følge utviklingen i de områdene hvor det er registrert forhøyede fuktverdier, og ved behov utføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Drenering og utvendig fuktsikring på sidene som ikke er fornyet bør vurderes nærmere med hensyn til alder, utførelse og funksjon. Ved tegn til vedvarende fuktpåvirkning eller redusert funksjon må utbedring eller fornyelse av drenering og fuktsikring påregnes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein med utvendig puss, teglstein med utvendig puss.

Grunnmur har ulik alder. Eier opplyser at murene er nylig overflatebehandlet og pusset. Det er ikke registrert tegn til større sprekker eller riss ved visuell kontroll av synlige deler av muren på befaringsdagen.

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

Som følge av alder på grunnmuren, er det ikke unormalt at det kan forekomme sprekker og riss. Det anbefales jevnlig kontroll av utvendige synlige murer, for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig stadium og eventuelt utføre tiltak.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av ulik alder og utførelse. Det er nylig etablert forstøtningsmur av betong i gårdstunet i forbindelse med opparbeidelse av uteareal og asfaltering.

Forstøtningsmurer, særlig av eldre dato, bør kontrolleres jevnlig for utvikling av riss, sprekker, skjevheter eller andre tegn til bevegelser. Jevnlig kontroll anbefales for å kunne avdekke eventuell utvikling eller svikt på et tidlig tidspunkt og begrense risikoen for større utbedringsbehov.

Terrengforhold

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 25 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomten har varierende nivåer og skrånende terrengforhold. Utearealene består blant annet av asfalterte områder, plen og plattinger.

Eier opplyser at det nylig er utført terrengarbeider og asfaltering rundt deler av boligen. I forbindelse med arbeidene skal terrenget være opparbeidet med fall bort fra grunnmuren for å bidra til å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det anbefales jevnlig kontroll av terreng- og fallforhold rundt boligen, slik at overflatevann fortsatt ledes bort fra grunnmur og ikke samler seg inntil bygningen.

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

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendige vann- og avløpsledninger tilknyttet boligen nylig er skiftet ut.

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

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:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 26 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

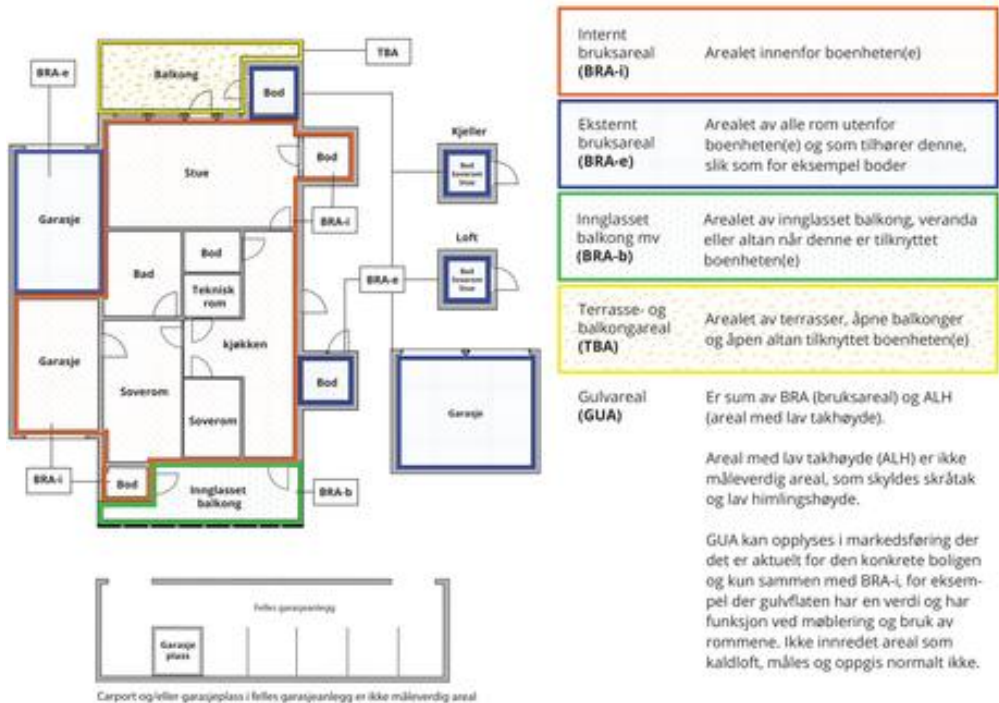
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 27 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
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)				
Loft	59			59		8	67
Etasje	71			71	36		71
Kjeller	97			97			97
SUM	227				36	8	235
SUM BRA	227						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kott		
Etasje	Gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
Kjeller	Stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel, gang hybel, soverom 2hybel, toalettrom /teknisk bod/vask hybel, soverom 3 hybel, soverom 4 hybel, vaskerom kjeller, tilknyttet bolig		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig, inklusiv innvendig areal hybel undereasje.

ALH: Ikke målbare areal med lavere himlingshøyde enn 190 cm på loft

TBA: areal utvendig treterrasse. område som asfaltert gårdstun, støpt platting, belagt stein eller skifer er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plassering på enkelte rom på plantegning ikke stemmer overens med dagens romfordeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja Ref, egenerklæringskjema

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 28 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	256		0	603.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nutveien 8

Hjemmelshaver

Ah Vest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område 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 innkjørsel, betong og stenplattinger, plen og beplanting.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

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

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 31 av 32

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 256
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

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

Oppdragsnr.: 22592-1147

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 32 av 32

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nutveien 8

Nutveien 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene

☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mars 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Helliesen, Morten Nødland

Selger

Askeland, Stian

Forbehold

Side 1

72

NUTVEIEN 8

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran bad / vaskerom kjeller

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Tollef Carlsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2023

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran bad / vaskerom kjeller

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Tollef Carlsen

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Side 2

PROAKTIV.NO

73



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kompakt tak og tekking over tak i leilighet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal Tak AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2023

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det meste av vinduer byttet, samt kledning (Sør/Ost) Noe av vinduer Nord / Nord vest er byttet av tidligere eier

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

BBP AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

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



8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2026

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny drenering øst siden, gjort sammen med splitting av kloakk / spillvann, ny drenskum mm.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kim Aarvik AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt utvendig tilknytning skap med 2 separate målere. Nytt elektrisk anlegg i hele kjelleretasje. Byttet taklamper i hoved og loftsetasje til Led.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Acom Elektro AS

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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye avløp i plast, alt nytt vann, rør i rør til hele huset.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ganddal Rør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2026

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny tilførsel med Pel og ny hoved stoppekran i gardsrom. Nytt toalett wc samt baderoms møbel / servant.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ganddal Rør AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023



16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmekabel i stue/kjøkken. Bad og Vaskerom Kjeller

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Acom Elektro AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



24.1.2

Årstall
2023

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bygd om kjeller til utleiedel / hybel

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
BBP 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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

20-11-2024 - 23-01-2025

Høyeste årsmiddelverdi 60Bq/m³

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7

78NUTVEIEN 8

Vedlegg

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 8

PROAKTIV.NO79



Energiattest



Adresse Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD	
Dato for energimerking 13.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-332207
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12789629
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 256
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 1952	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 265,0 m²	Oppvarmet bruksareal 265,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, 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 329,69 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 313,83 kWh/m²	Totalt levert pr. år 88 324 kWh
--	---



Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD



Detaljering

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



Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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>



Rapportnummer
898883-01
Rapport beregnet
07-02-2025
Rapportside
1 av 2
Rapport ferdigstilt
07-02-2025

AH Vest AS

Kopimottaker/-e
morten@ahvest.no

AH Vest AS
Nutveien 8
H101
4330 Ålgård
Norge

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 06-02-2025

Høyeste årsmiddelverdi

60 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av AH Vest AS , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Måleadresse

Nutveien 8, H101, 4330, Ålgård, Norge

Oppdragsmerking	Utleiebolig	Type eiendom	Enebolig	Byggeår	1956
Grunnmur	Sokkel	Ventilasjon	Passiv avtrekk / ventil	Antall etasjer	3

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
625462528	20-11-2024 - 23-01-2025	Stue	1	34 ± 10 Bq/m³	26 Bq/m³		
625668686	20-11-2024 - 22-01-2025	Soverom	0	63 ± 12 Bq/m³	47 Bq/m³		
625678362	20-11-2024 - 23-01-2025	Stue	0	80 ± 15 Bq/m³	60 Bq/m³		
625660162	20-11-2024 - 23-01-2025	Hall	2	29 ± 10 Bq/m³	20 Bq/m³		

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB

Gammelstadsvägen 5

972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS

Postboks 3033 kambo

1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no

21 96 03 50

www.radon.eurofins.no



Rapportnummer	Rapport beregnet
898883-01	07-02-2025
Rapportside	Rapport ferdigstilt
2 av 2	07-02-2025

Radonmåling med sporfilm

Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon

I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggeteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³

DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se www.radontiltak.org.

Grenseverdi: 200 Bq/m³

I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

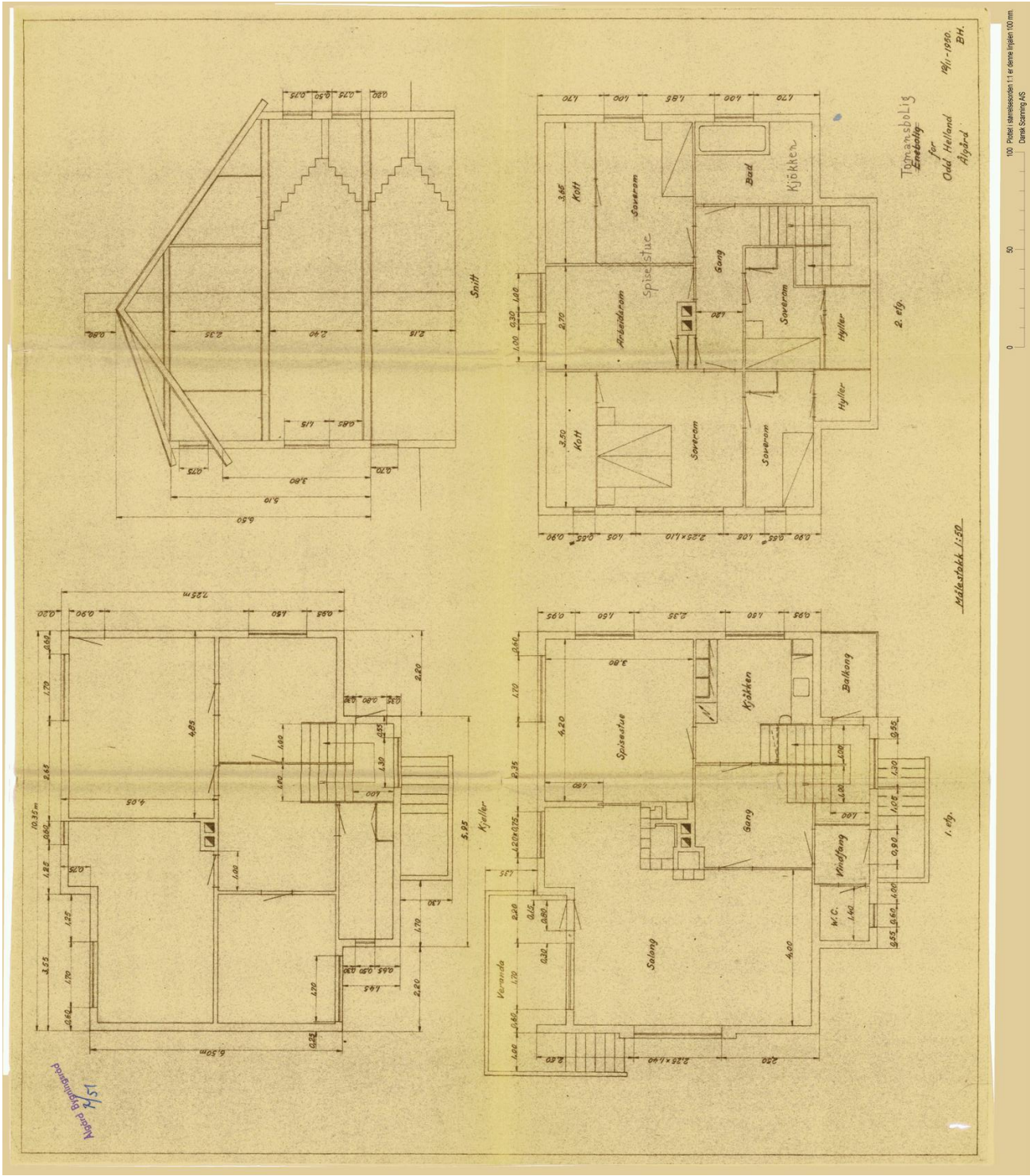
Akkreditering

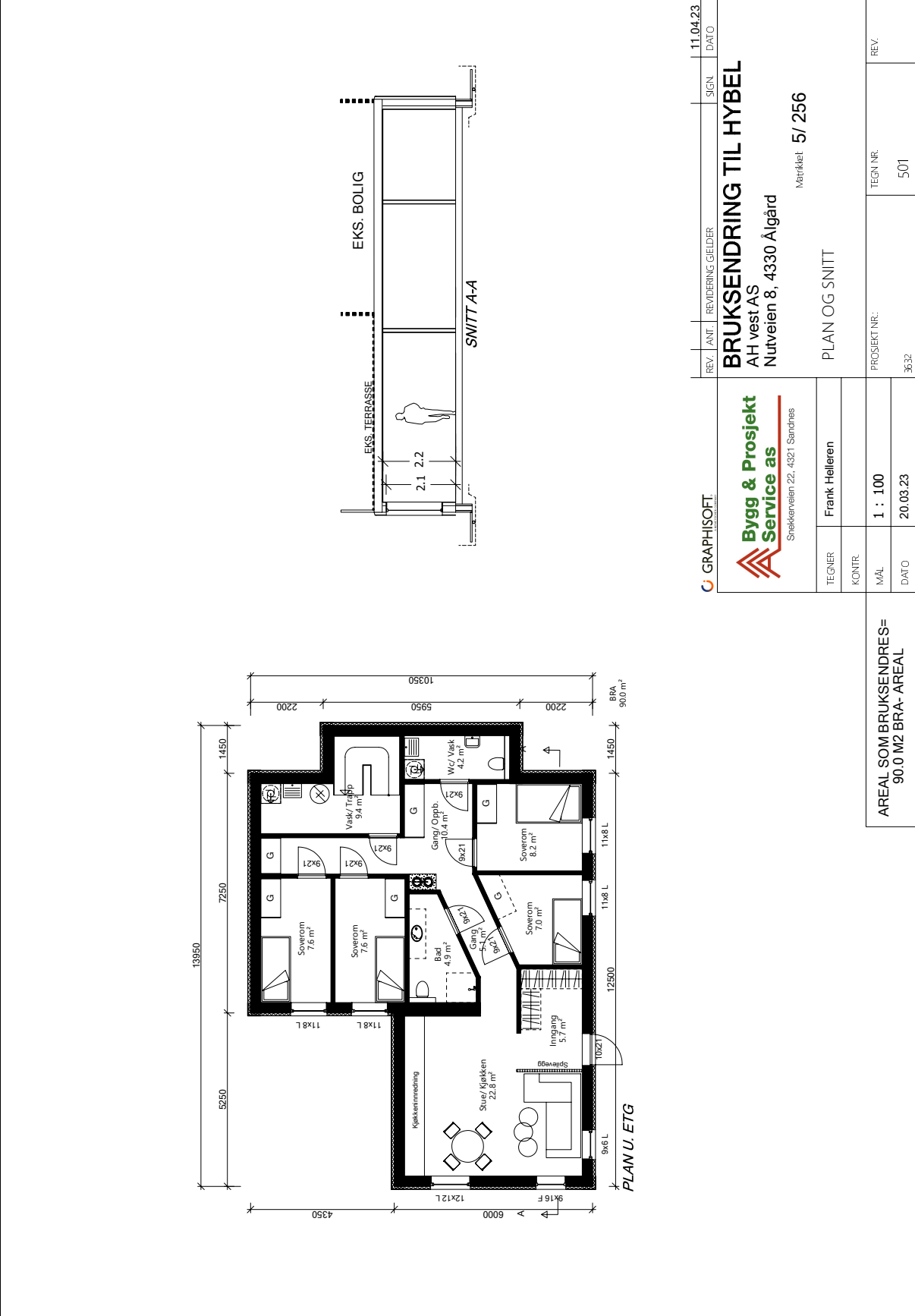
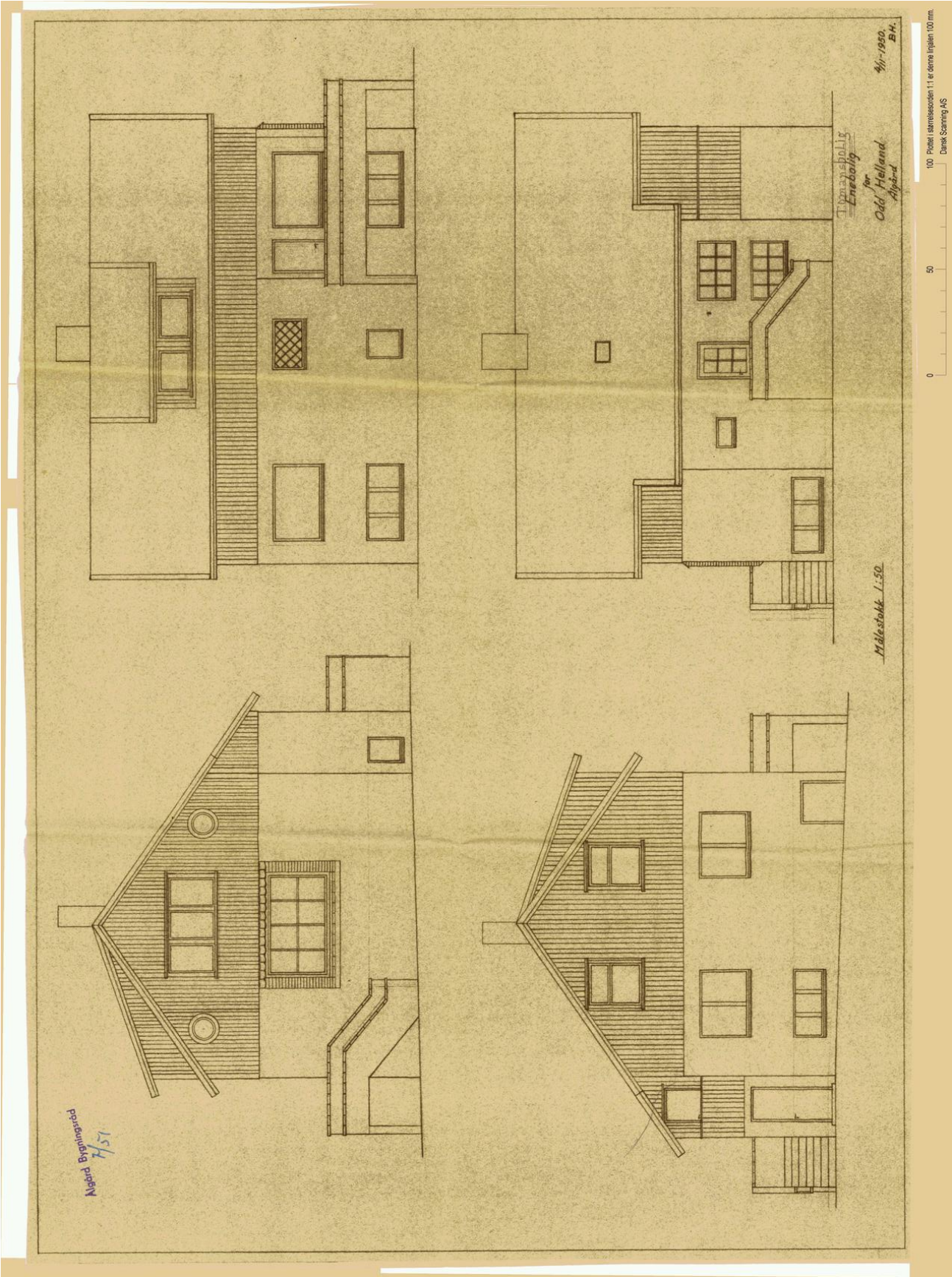
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager*, utgitt i 2015. Den siste er rettleidende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no







Kultur og samfunn
arealbruk

AH Vest
c/o Stian Askeland
Lundadalen 6
4326 Sandnes

Deres ref.	Vår ref. 23/00816-2	Saksbehandler Unni Petra Vassbø	Dato 22.05.2023
------------	------------------------	------------------------------------	--------------------

GODKJENT -søknad fra AH Vest AS om bruksendring fra grovkjeller og garasje til boareal på Nutveien 8, gnr. 5, bnr. 256, Ålgård

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 5, bnr. 256, Nutveien 8, Ålgård		
SØKER	AH Vest as	ADRESSE	Lundadalen 6, 4326 Sandnes
TILTAK	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
GJELDENE PLAN	Ålgård sentrum m.m., planid: 19850009		

VEDTAK:

Deres søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, på gnr. 5, bnr. 256, Nutveien 8, Ålgård, godkjennes.

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

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

VI MINNER OM:

Når arbeidet er avsluttet må dere søke om ferdigattest på vedlagt skjema. Skjema finner du her: [Microsoft Word - 5167-soknad-om-ferdigattest-2020.docx \(dibk.no\)](#)

Er ikke arbeidet satt i gang innen tre år etter at tiltaket ble godkjent, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet er påbegynt, men stanses i mer enn to år.

Arbeidene må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon, se [www.rogbr.no/meldinger](#).

SAKSOPPLYSNINGER:

Postadresse Rettedalen 1, 4330 ALGÅRD E-post post@gjesdal.kommune.no	Besøksadresse Rettedalen 4 www.gjesdal.kommune.no	Telefon 51 61 42 00	Org.nr 964 978 573
---	--	-------------------------------	------------------------------

Deres søknad om bruksendring ble mottatt 03.05.23.

Søknaden gjelder bruksendring fra garasje og grovkjeller til boareal. Det er forbindelse mellom arealet det er søkt bruksendring for og resten av boligen.

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Ålgård sentrum m.m., planid: 19850009 og er regulert til boliger.

Det foreligger nabomerknader fra Skjalg Reiersen, eier av gnr. 5, bnr. 204. Skjalg Reiersen skriver: Ønsker ikke vindu mot oss (Nutveien 6) i felles stue/kjøkken, på grunn av innsyn på terrassen vår.

Dere har kommentert følgende: Det skal kun settes inn et lite vindu i plan u-etg på 90x60 der det eventuelt går an å se hagen til naboen. Dette vindu kommer over der en eventuell sofa må plasseres i denne hybel så det blir lite aktuelt å stå i sofa for å kikke ut.

VURDERINGER:

Naboen, Skjalg Reiersen, ønsker ikke vindu mot sin eiendom på grunn av innsyn på terrassen. Innsyn er ikke god nok grunn for å gi avslag på å sette inn vindu. Mulig innsyn er en del av det å bo i boligfelt, og som en må regne med.

Avslag krever dessuten hjemmel i lov eller plan, noe vi ikke har i dette tilfellet.

Søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen. Det gis dermed tillatelse til tiltaket, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE
Unni Petra Vassbø

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Plan og snitt

Kopi til:
Skjalg Reiersen

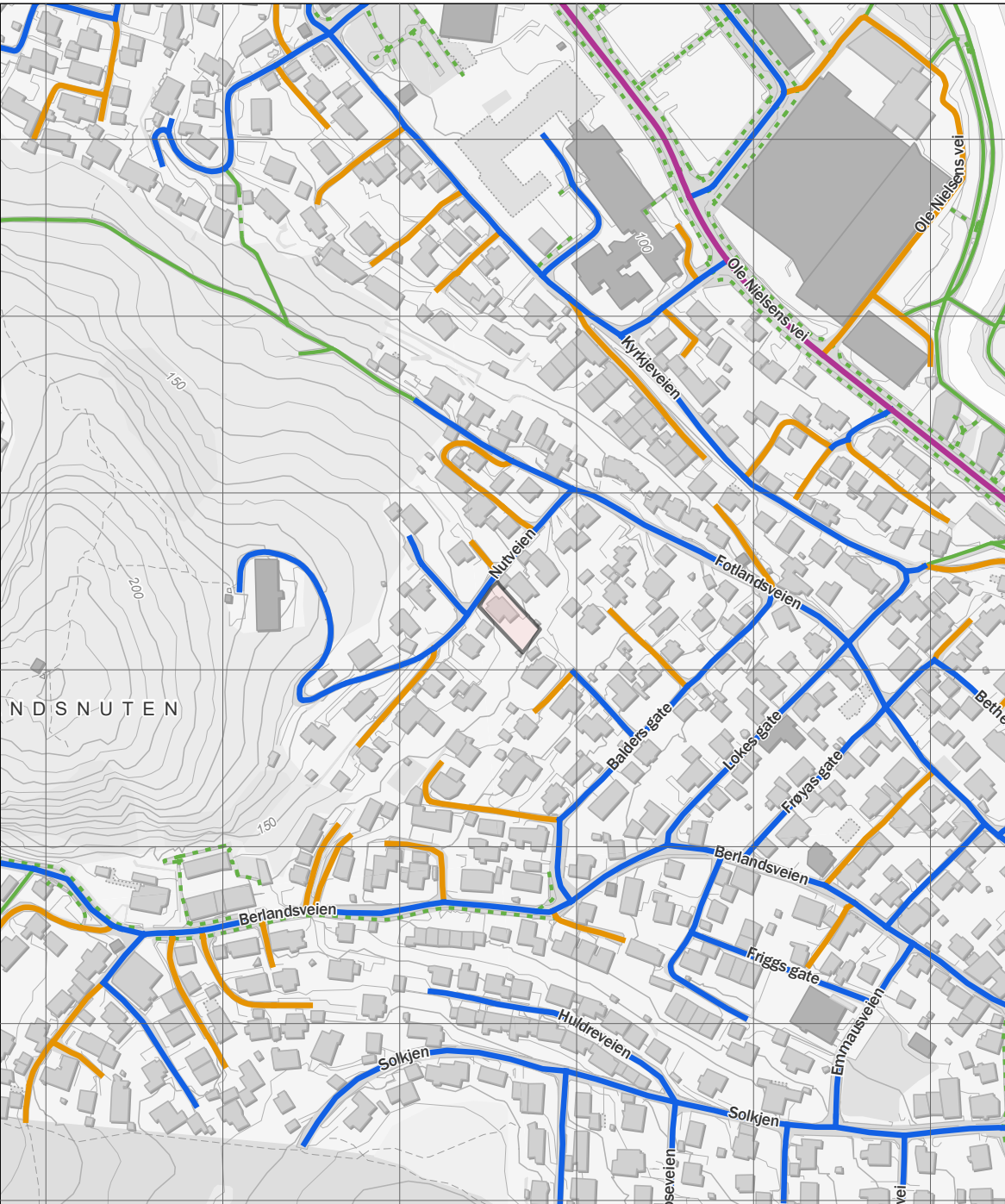
Postadresse Rettedalen 1, 4330 ALGÅRD E-post post@gjesdal.kommune.no	Besøksadresse Rettedalen 4 www.gjesdal.kommune.no	Telefon 51 61 42 00	Org.nr 964 978 573 2
---	--	-------------------------------	---------------------------------------

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/256/0/0
Adresse: Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/08/2026



ambita

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/5/256/0/0

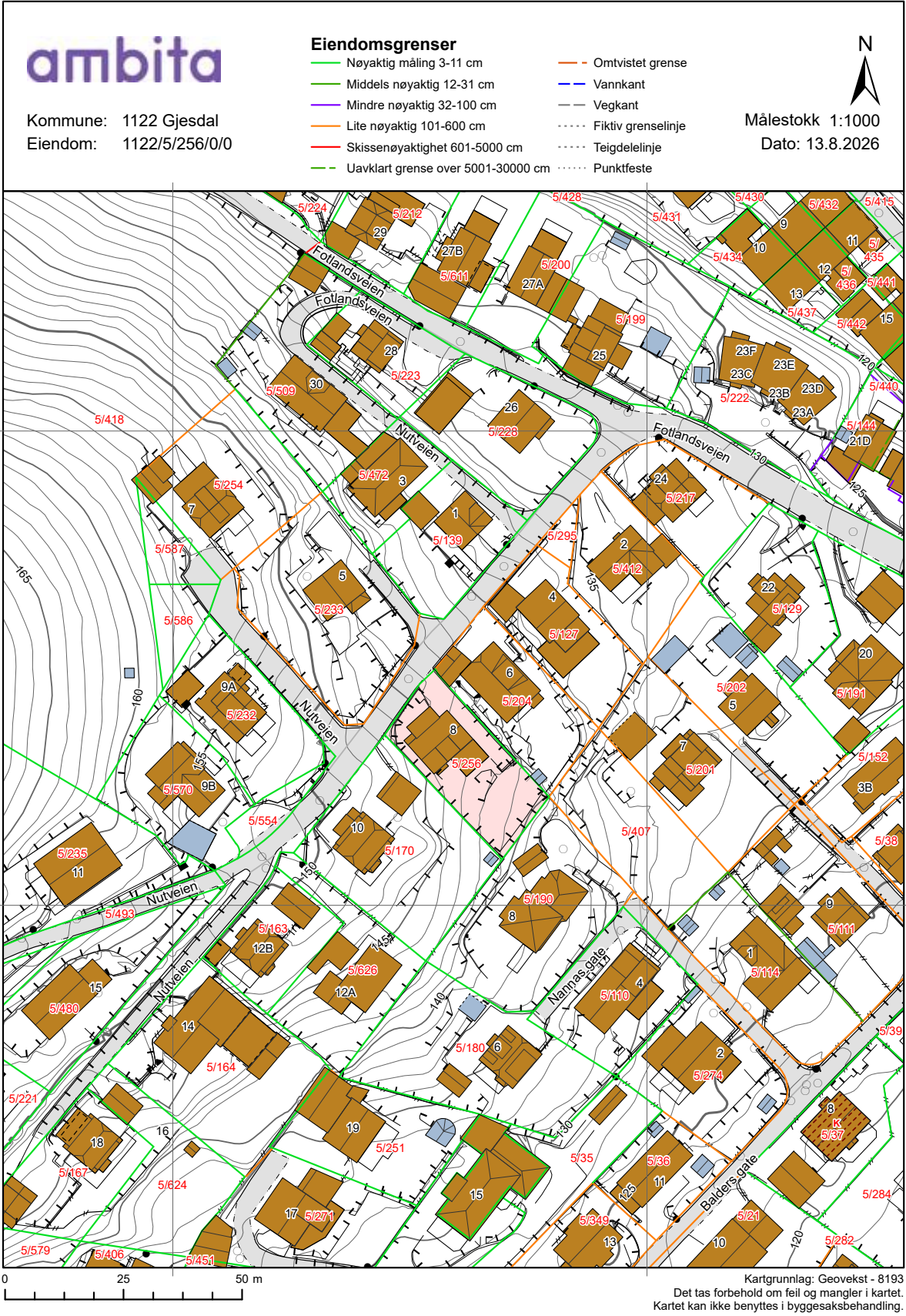
Eiendomsgrenser

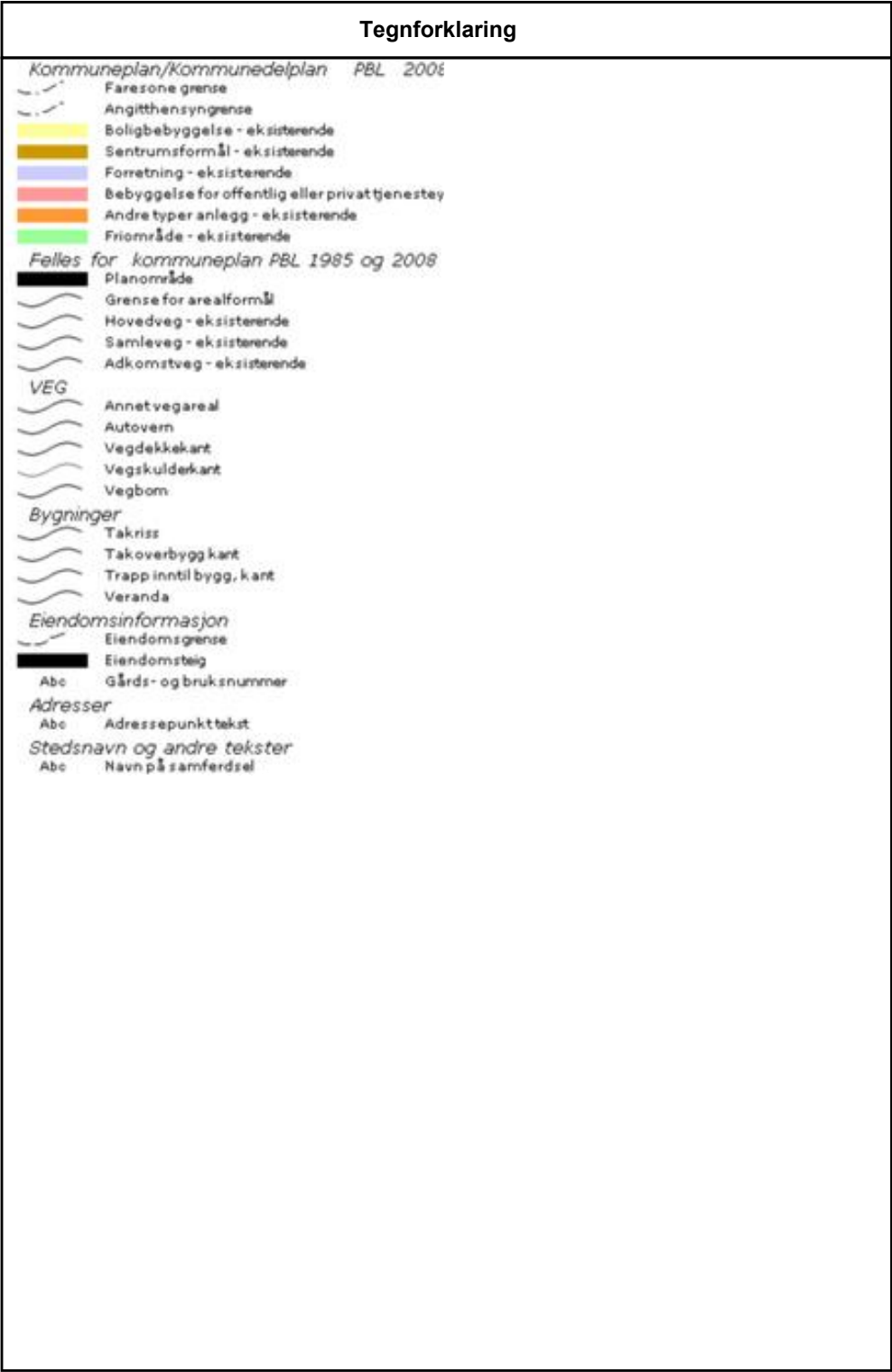
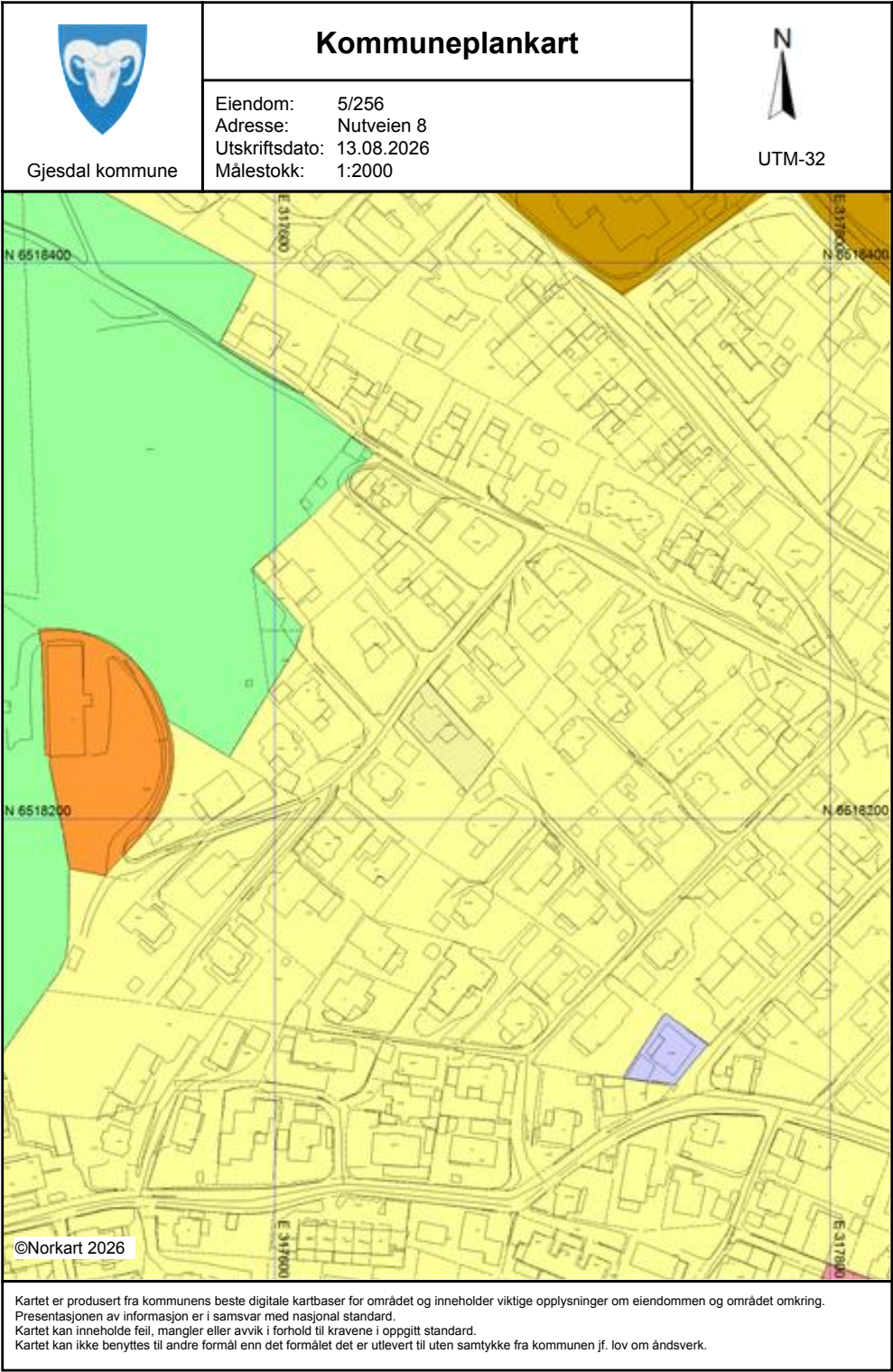
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktbeste

Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

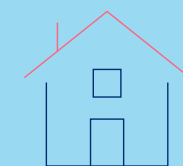
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nutveien 8, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 256, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260141
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.

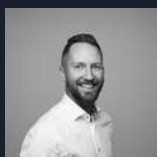
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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