

PROAKTIV

En sjelden
mulighet...

To eneboliger på samme tomt |
Bryggeanlegg med flere bygg

EDLANDSGEILANE 8 OG 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

ÅLGÅRD

Sjelden mulighet – to eneboliger og bryggeanlegg ved Edlandsvatnet |
Isolert garasje med fastmontert el-bil lader. Eier fikk byggeskikk-prisen
etter restaurering av Edlandsgeilane 6 i 1995



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Edlandsgeilane 8 og 6, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 52, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 10.500.000,-

Omkostninger: 281.750,-

Totalpris: 10.781.750,-

Kommunale avgifter: 28.800,-

Boligtype: Eneboliger

BRA: 294 m²

BRA-i: 230 m²

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

Tomt: 1258.4 m²

Energimerke: Energiklasse: [Oransje] E.

Byggeår: 1899

Rom/soverom: 8/3 (Totalt for begge boliger)

Etasje: 3

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	32	52	57
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
146			
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

Edlandsgeilane er for mange en drømme beliggenhet med strandlinje og alle mulighetene strandlinje til Edlandsvatnet fører med seg. Her bor du i kort avstand fra Ålgård sentrum, skoler og alt Ålgård ellers har å by på. Allikevel bor du i din helt egen oase ned til vatnet, med kortere vei til skolen med kano, enn til fots. De siste årene har det vært utskiftninger i flere av husene mot Edlandsvatnet, uten at boligene har kommet for salg på det åpne markedet. Et godt tegn på et ettertraktet område hvor boligene overføres til neste generasjon. Nå er imidlertid muligheten her, og for en mulighet det er.

Ålgård er et tettsted i stadig utvikling - Her skjer det spennende utbygging i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et helt nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Ålgård kulturhus Linje 23, X39, 48, 92, N95	5 min 0.4 km
🚶	Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min 12.1 km
✈️	Stavanger Sola	28 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 28 km

DAGLIGVARE

	Kiwi Kanalhuset	9 min
	Kiwi Ålgård PostNord	12 min 1 km

VARER/TJENESTER

🛍️	Norwegian Outlet	9 min
🏪	Gjesdal apotek	11 min

SPORT

🏐	Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	1 min 0.1 km
🏐	Solkjen ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
🏊	Jazzercise Ålgård	9 min
🏊	EVO Ålgård	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Ålgård ? Coop AMFI	13 min
🚗	Circle K Ålgård	14 min

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Edlandsfjellet med Bursfjedlet og Nonsfjedlet i sin egen "bakgård". Gåturen rundt Edlandsvatnet er en populær tur med og uten kjæledyr. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo.



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



Turmulighetene er altså mange, både på tilrettelagte turstier og i heia. Om vinteren er Brekko et meget populært sted å gå på langrenn. Her har man lysløype bare 20 minutters kjøring fra huset. For de som liker å trene, er mulighetene mange, enten det er svømming, sykling eller jogging en liker å bedrive. En tur til spektakulære Månafossen kombinert med en tur til Byrkjedalstunet er en populær søndagstur. Etter etableringen av flere spisesteder den siste tiden har man nå stort utvalg, enten om man vil ha et raskt måltid, eller en lengre middag hvor man kan sette seg ned. Men for all del, med denne beliggenheten vil de fleste foretrekke å være hjemme!

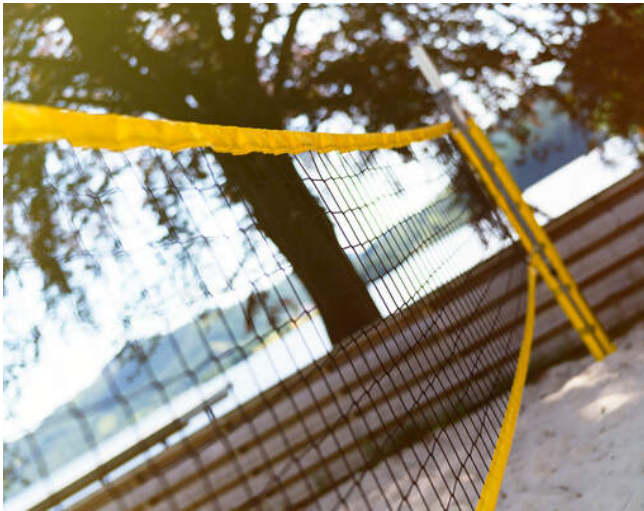
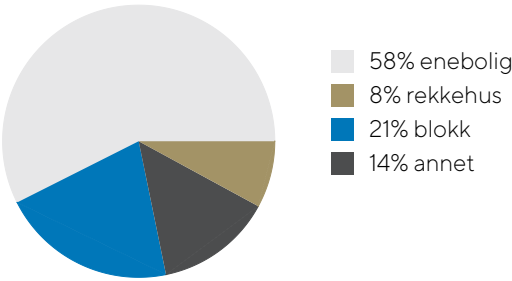
Bebbyggelse

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

BOLIGMASSE



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Bruhammaren fus barnehage | Øygardsvatnet barnehage | Solås barnehage

Skolekrets

Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	8 min 0,6 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	22 min 1,8 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	5 min 2,4 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	7 min 3 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	16 min 1,2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13,7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 13,7 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 0,7 km
Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 100 barn	16 min 1,3 km
Solås barnehage (0-5 år) 32 barn	18 min 1,4 km



VELKOMMEN TIL EDLANDSGEILANE 8 OG 6

Vi starter utendørs – boligen har isolert garasje med fastmontert elbil lader, nydelig hage og bryggeanlegg nede ved vannet.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomtestørrelse

1 258 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
- 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 (3) stk. TG3, (12) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten for hovedhuset/ enebolig -> Edlandsgeilane 8

Boligen har fått følgende TG3:
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende eller ukjent utvendig fuktsikring og drenering, registrerte forhøyede fuktverdier i innforet vegg og opplysninger om tilbakevendende fuktighet på synlig murvegg. Forholdet krever nærmere undersøkelser, og det må påregnes utbedring.
Det er ikke etablert utvendig fuktsikring langs hele boligen. På øvrige deler av grunnmuren er utførelsen, alderen og tilstanden på eventuell utvendig fuktsikring og drenering ukjent.
Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om drenering er etablert rundt hele boligen, eller om eksisterende drenering har tilfredsstillende funksjon. Som beskrevet under punktet «rom under terreng» er det ved hulltaking i innforet vegg registrert forhøyede fuktverdier. Eier opplyser også at det tidvis forekommer synlig fuktighet på murvegg i vaskerommet. Funnene viser at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning.
Manglende eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering kan føre til at fukt fra grunnen trenger inn i grunnmuren. Dette kan gi synlige fuktutslag, saltutslag og avskalling på murflater.
Der murveggene er innforet med treverk, isolasjon og andre organiske materialer, kan fukt bli innestengt i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til muggsopp, råteskader og redusert isolasjonsevne. Skjulte skader kan være mer omfattende enn det som er registrert i undersøkelsespunktet.



FRA HAGEN LEDER STIEN
DEG NED TIL EGEN STØPT
BRYGGE OG HAGESTUE
LIKE VED
EDLANDSVATNET!



Utvendige forhold bør undersøkes nærmere. Kontrollen bør omfatte terrengfall, drenering og fuktsikring langs grunnmuren. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren. Dette kan innebære etablering eller utskiftning av drenering og utvendig fuktsikring, men endelig tiltak må fastsettes etter nærmere undersøkelse av grunnmur, terreng og eksisterende utførelse. Tiltakene må ses i sammenheng med anbefalt åpning og kontroll av de innforede veggene i underetasjen. Eventuelle fuktskadede materialer må fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen bør være avklart før konstruksjonene bygges opp på nytt. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
Våtrommet er av eldre dato, og forventet levetid for flere vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt. Eier opplyser at det ikke ble etablert tettesjikt da badet ble utført, og at flisene ble lagt direkte på betonggulv og murvegger. Mur- og betongkonstruksjoner er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer, men utførelsen gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonene. Det er også innforede trevegger i eller i tilknytning til badet. Ved gjentatt eller langvarig fuktbelastning kan fukt trenge videre til disse konstruksjonene og medføre risiko for muggsopp, råte og andre skjulte følgeskader. På grunn av våtrommets alder, manglende tettesjikt og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Selv om det ikke ble påvist aktive lekkasjer eller synlige følgeskader på befaringsdagen, kan skjulte avvik ikke utelukkes. Våtrom har generelt høy skadefrekvens, og fuktskader kan utvikle seg over tid uten å være synlige på overflatene. Det må derfor påregnes full oppgradering av våtrommet med etablering av dokumentert tettesjikt, ny slukløsning og øvrige nødvendige bygningsmessige tiltak. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet. Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Vaskerommet er utført med synlige murvegger og gulv uten etablert tettesjikt. Rommet har sluk i gulvet, utslagsvask montert på murvegg, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Mur- og betongkonstruksjonene er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer. Rommet har heller ikke dusj eller annen installasjon som normalt gir omfattende direkte vannbelastning. Den mest utsatte sonen er området rundt utslagsvasken, hvor det kan forekomme vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning. Varmtvannsbereder og vaskemaskin medfører risiko for lekkasje på samme måte som andre vanninstallasjoner, men sluk i gulvet bidrar til å redusere risikoen for omfattende vannoppsamling. Manglende tettesjikt innebærer likevel at vann som ikke ledes direkte til sluket, kan trekke ned i gulvet eller videre til tilstøtende konstruksjoner. Ved langvarig eller gjentatt fuktbelastning kan det oppstå misfarging, saltutslag, avskalling og annen nedbrytning av mur- og gulvoverflater. Sluk, vanninstallasjoner og tilkoblinger til utslagsvask, varmtvannsbereder og vaskemaskin bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør påberegnes renovering av våtrommet. Rommet har ikke dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fuktsikring kan ikke bekreftes. Rommet bør brukes med forsiktighet, og vannsøl må begrenses. Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2: Utvendig > Ytterdører Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er registrert råteskader i balkongdør. Balkongdøren i underetasjen har områder med begynnende mykt og svekket treverk, som kan være tegn på

fuktpåvirkning og begynnende råteutvikling. Det er også registrert en ytterdør i underetasjen med værslitt treverk og nedbrutt overflatebehandling. Råteskadet og mykt treverk har redusert fasthet og kan føre til at dørenes tetthet, stabilitet og funksjon gradvis svekkes. Skadene kan utvikle seg videre dersom treverket fortsatt utsettes for fuktighet. Nedbrutt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot nedbør og fukt, og øker risikoen for oppsprekking, deformasjoner og videre råteutvikling. Det kan også oppstå luft- og vannlekkasjer i dørene og i overgangene mot omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut dør med råteskader. Det anbefales også overflate behandle dører med værslitte overflate. Eventuelt skadet eller svekket treverk må utbedres før overflatebehandling. Som følge av alder og elde på dørene må det forventes økt vedlikehold og kontroll. Når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og kvalitet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Taket er et saltak. Deler av takkonstruksjonen er synlig gjennom inspeksjonsluke på loft. 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 Takkonstruksjonen er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke på loftet. Tilkomsten og innsynet er begrenset, og vurderingen er derfor basert på en punktvis visuell kontroll av tilgjengelige områder. Deler av takkonstruksjonen og treverket er av eldre dato. Konstruksjonsoppbygningen er ikke kjent i sin helhet, og det er ikke mulig å fastslå om hele taket er etterisolert. På kaldloftet ble det stedvis registrert områder hvor isoleringsarbeidet ikke var fullført. Det er registrert eldre takbord og treverk med spor etter treborende insekter, antatt borebiller. Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet etter befaringen. Ved punktvis fuktmålinger ble det registrert utslag på forhøyede fuktverdier enkelte steder, mens det i andre områder ikke ble registrert forhøyede verdier. Måleresultatene må vurderes med forsiktighet, da eldre treverk, materialtetthet, harpiks og andre materialeegenskaper kan påvirke måleresultatet. Målingene alene er ikke tilstrekkelige til å fastslå om det foreligger en pågående fuktskade. Luftingen av takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller visuelt bekreftet. Det ble ikke registrert tydelige luftespalter eller ventilasjonsåpninger ved utvendig kontroll av takfoten.



FRA EGEN BRYGGE ER DET KORT VEI UT PÅ VATNET

Enten om du vil starte dagen med en padletur, et morgenbad eller en båttur ut på Edlandsvatnet.



Utførelsen med over- og underliggende takbord kan gi en viss utilsiktet luftbevegelse, men dette kunne ikke bekreftes ved befaringen.

Takkonstruksjonen er bare delvis tilgjengelig for kontroll gjennom inspeksjonsluke på loftet. Deler av konstruksjonen består av eldre takbord og treverk.

Konstruksjonsoppbygningen, omfanget av eventuell etterisolering og luftingen av taket er ikke kjent i sin helhet. Det ble ikke registrert tydelige luftespalter eller ventilasjonsåpninger ved utvendig kontroll av takfoten.

Utførelsen med over- og underliggende takbord kan gi noe luftbevegelse i konstruksjonen, men tilfredsstillende lufting kunne ikke bekreftes ved befaringen. Ved punktvis fuktmålinger ble det registrert utslag på forhøyede fuktverdier enkelte steder, mens det andre steder ikke ble registrert forhøyede verdier.

Måleresultatene kan påvirkes av blant annet eldre treverk, materialtetthet og harpiks, og må derfor vurderes med forsiktighet.

Det er registrert borehull og lyst boremel i treverket på loftet. Lyst boremel kan indikere pågående eller nylig aktivitet fra treborende insekter. Det er ikke avklart om angrepet er aktivt, hvilket insekt det gjelder, eller hvor omfattende treverket eventuelt er angrepet. Mangelfull eller begrenset lufting kan føre til opphopning av fuktighet og kondens i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre muggsopp, råteskader og redusert levetid for treverket.

Dersom det foreligger et aktivt angrep av treborende insekter, kan treverkets tverrsnitt og styrke gradvis reduseres. Risikoen vil være størst dersom angrepet har pågått over lengre tid eller omfatter bærende deler av takkonstruksjonen. Forhøyet fuktighet kan samtidig gi gunstigere forhold for fortsatt insektaktivitet og annen biologisk nedbrytning. Som følge av begrenset tilkomst kan skjulte fukt-, råte- eller insektskader ikke utelukkes.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og fuktforholdene på kaldloftet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare om insektangrepet er aktivt, og omfanget av eventuelle skader. Ved påvist aktivt insektangrep må nødvendige bekjempelsestiltak gjennomføres. Skadet eller vesentlig svekket treverk må repareres, forsterkes eller skiftes etter fagkyndig vurdering.

Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet etter befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på undersøkelsesresultat, utførte tiltak eller om forholdet er avsluttet.

Utvendig > Taktekking
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at taktekking og undertaket er fra 1987 og ble utført i sammenheng med renovering av enkelte utvendige bygningsdeler. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er registrert mosegroing på taktekkingen.

Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Mose kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen, særlig ved skjøter, beslag og andre utsatte detaljer. Eventuelle svekkelser i undertaket kan gi risiko for fuktinntrengning og følgeskader i takkonstruksjonen. Mose bør fjernes skånsomt, og taktekkingen bør rengjøres og kontrolleres for skader, løse deler og utette detaljer. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. På grunn av alder må det påregnes utskiftning eller større vedlikeholdsarbeider på taktekkingen og undertaket innen overskuelig tid. Ved tegn til lekkasje eller ytterligere nedbrytning anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har ulik alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av eldre dato. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt, og at de utvendige overflatene nylig er overmalt av et eksternt firma. Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde. Det er registrert mørke merker på innvendige vinduskarmer, som kan være forårsaket av tidligere eller periodisk fuktbelastning.

Ved overflatemåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Årsaken til merkene er derfor ikke endelig avklart. Forholdet kan skyldes kondens på innvendige overflater over tid. Som følge av vinduenes alder kan det heller ikke utelukkes redusert tetthet i pakninger og glasslister. Vinduenes alder innebærer økt behov for jevnlig 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 vedlikehold og kontroll fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.



EIENDOMMEN BYR PÅ EN STOR OG VELSTELT HAGE

Her er det god plass til både lek, aktivitet og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

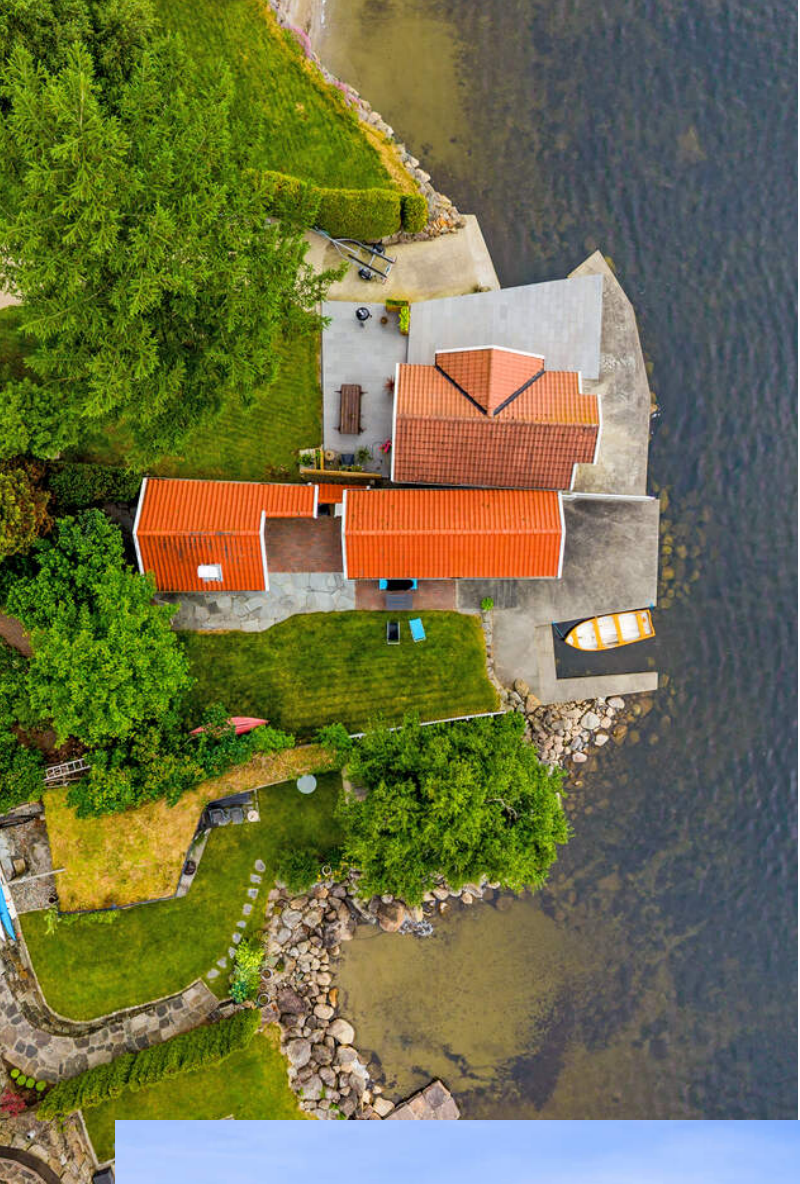
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Nedløp og beslag er av aluminium
Nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Pipe over taktekkingen har utvendig puss, og det er registrert sprekker.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Eldre nedløp og beslag har økt risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert bortledning av nedbør. Dette kan over tid føre til fuktbelastning på takfot, fasader, undertak og tilstøtende konstruksjoner.
Sprekker i puss på pipe kan føre til vanninntrengning og frostsprengning, med videre nedbrytning og fare for løse pussdeler. Fukt kan også trenge inn i pipemuren og underliggende konstruksjoner.
Nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Det må påregnes utskiftning når funksjonen blir redusert, eller dersom det registreres lekkasjer, korrosjon eller andre skader.
Sprekker i pipepussen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å utbedre forholdet, eventuelt montere beslagover eksisterende pipe
Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det har vært tilfelle av mus, og at det er utført tiltak av eksternt firma. Eier opplyser at det ikke er registrert tilfelle av mus etter endt tiltak.
Opplysninger om tidligere tilfelle av skadedyr kan indikere risiko for skader på bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Eventuelle forhold kan ikke bekreftes/avkreftes uten ytterlige destruktive tiltak.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Det er registrert en høydeforskjel som viser at et er/har vært svikt i gulvet.
Det er registrert skjevheter i etasjeskilleren, med målt høydeforskjell på 30 mm eller mer. Skjevheter og nivåforskjeller er ikke uvanlig i trebjelkelag fra eldre byggeår, men målt avvik er vesentlig.
Årsaken til skjevhetene er ikke avklart ved den visuelle kontrollen. Det er ikke kjent om forholdet skyldes opprinnelig utførelse, tidligere setninger, deformasjoner i bjelkelaget eller bevegelser i underliggende konstruksjoner.
Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og påvirke innredning, gulv, dører og tilstøtende bygningsdeler. Dersom det foregår ytterligere bevegelser, kan det oppstå sprekker, deformasjoner og følgeskader i overflater og konstruksjoner.

Målingen dokumenterer høydeforskjellen på befaringsdagen, men gir ikke alene grunnlag for å fastslå om skjevheten er stabil eller under utvikling.
Det anbefales å følge forholdet over tid og kontrollere om skjevhetene utvikler seg. Ved tegn på ytterligere bevegelser, sprekker, svikt eller andre endringer bør etasjeskilleren og underliggende bære- og fundamenteringskonstruksjoner undersøkes nærmere av bygningskyndig eller rådgivende ingeniør.
Dersom gulvet skal rettes opp, bør årsaken til skjevheten avklares før tiltak gjennomføres. Oppretting kan kreve inngrep i gulvoppbygningen eller forsterkning av bjelkelaget.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Gulvet er belagt med teppe, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i innforet trevegg vendt mot under terreng, i stue underetasje.
Det deler av ytterveggene i underetasjen har synlig mur.
Eier opplyser at under renovering i, ble deler av mur i underetasjen byttet ut . Det er ikke utvendig fuksikring rundt murvegger av eldre dato. Det er ukjent om det er etablert utvendig fuksikring rundt deler av mur som ble byttet ut under renovering av bolig i 1987.
Hulltaking er foretatt i vegg i innforede trevegger. 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.
Ved hulltaking i innforet trevegg i underetasjen ble det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. I undersøkelsespunktet ble det registrert papp direkte mot murveggen, isolasjon og innforet trekonstruksjon. Denne konstruksjonsoppbygningen var ikke uvanlig på tidspunktet da underetasjen ble innredet, men innebærer økt risiko for at fukt fra murveggen blir innestengt i konstruksjonen. Treverk og isolasjon som ligger tett mot en fuktutsatt murvegg, har begrenset mulighet for uttørking.
Utvendig fuksikring og drenering er ikke etablert, eller har ukjent utførelse og tilstand, langs deler av grunnmuren. Eier opplyser at det i enkelte tilfeller forekommer synlig fuktighet på murveggene i vaskerommet. Registrerte fuktverdier viser at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende eller gjentatt fuktbelastning kan over tid føre til muggsopp, redusert isolasjonsevne og råteskader i innforet treverk. Fukt kan også påvirke innemiljøet og føre til skader på innvendige overflater.
Som følge av den lukkede konstruksjonsoppbygningen kan eventuelle skader være mer omfattende enn det som var synlig i undersøkelsespunktet. Omfanget kan ikke avklares uten ytterligere åpning av konstruksjonen.
Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes nærmere. Utvendige forhold som drenering og fuksikring mot



EIENDOMMEN HAR VIRKELIG EN UNIK BELIGGENHET

En unik perle med strandlinje, hvor drømmer blir til virkelighet.. Hvem er de første gjestene du ønsker å invitere hjem?



grunnmuren bør etableres, særlig hvor det er innforede trevegger. Det anbefales ytterligere åpning og kontroll av innforede vegger for å avklare omfanget av fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader. Fuktpåvirket isolasjon, papp og skadet treverk må fjernes. Ved ny oppbygging bør det velges en løsning som er tilpasset murvegger under terreng og som reduserer risikoen for at fukt stenges inne. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Behovet for ny drenering, utvendig fuktsikring og ombygging av innforede vegger må fastsettes etter nærmere undersøkelse. Før konstruksjonen lukkes på nytt, må murveggen og tilstøtende materialer være tilstrekkelig tørre, og årsaken til fuktpåvirkningen bør være avklart.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at alt av innvendig rør ble byttet ut i 1987, og har passert mer en halvparten av forventet levetid. 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. Innvendig avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Når avløpsledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser at alt av innvendig vannledninger ble skifte ut i 1987, og har passert over halvparten av forventet levetid. Deler av vannledninger er synlig på vegg på vaskerom. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasje ved bruk av anlegget. 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. Vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har lecamur og betongstein, samt steinmur som er

murt igjen med betong. 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. Grunnmuren er stedvis oppført/fundamentert på naturstein som går gjennom murtykkelsen og er synlig både på innvendig og utvendig side. Enkelte steiner stikker ut fra vegglivet. Utførelsen er typisk for eldre bygninger, men overganger mellom naturstein, murverk og terreng er utsatt for fuktinntrengning. Det er ikke opplyst om tilfelle av fuktinntregning i underetasjen ved registrerte forhold. Naturstein som går gjennom grunnmuren, kan bidra til transport av fukt og kulde fra utsiden til innsiden. Siden grunnmuren og gulvet hovedsakelig består av betong materialer, er risikoen for råteskader i selve muren og betonggulvet begrenset. Fukt kan likevel føre til misfarging, saltutslag, avskalling, frostsprengning og nedbrytning av fuger og puss. Overganger mellom naturstein og murverk bør kontrolleres for åpne fuger, sprekker og tegn til fuktinntrengning. Løse eller mangelfulle fuger og pussområder bør utbedres med materialer som er tilpasset eldre murverk. Innvendige murflater og tilstøtende konstruksjoner bør følges opp for utvikling av fuktmerker, saltutslag eller andre tegn på økt fuktbelastning.

Tomteforhold > Terrengforhold
Opparbeidet tomt med hage, treterrasse, brygge og uthus i et skrående terreng, med ulike nivåer. Det er registrert noe fall mot bolig, det er også utført tiltak ved å legge renne i grunn ved grunnmur, utførelse av tomteforhold gir økt fuktpåvirkning mot grunnmur. Terrenget på forsiden av boligen har fall i retning mot bygningen. Det er utført avbøtende tiltak ved at belegningssteinen nær grunnmuren har fall bort fra veggen, og det er etablert slukrist i grunnen for oppsamling og bortledning av overflatevann på den siden av boligen mot garasje. Tiltakene reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren, men terrengfallet gjør løsningen avhengig av at sluket, tilhørende avløp og fallforholdene fungerer tilfredsstillende. Ved kraftig eller langvarig nedbør, snøsmelting, tilstopping eller utilstrekkelig kapasitet i sluket kan vann samle seg nær grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning mot murveggen og øke risikoen for fuktinntrengning, fuktutslag og skader i tilstøtende konstruksjoner. Risikoen må ses i sammenheng med at utførelsen og tilstanden på utvendig fuktsikring og drenering er ukjent eller mangelfullt dokumentert. Slukristen og tilhørende avløp bør rengjøres og funksjonskontrolleres jevnlig, særlig før perioder med mye nedbør og snøsmelting. Det bør kontrolleres at vannet ledes til egnet avløp og ikke tilbakeføres mot grunnmuren.



HER LIGGER ALT TIL RETTE FOR Å NYTE LIVET VED VATNET





Fallforholdene på belegningssteinen bør opprettholdes og korrigeres dersom det oppstår setninger eller vannansamlinger. Ved gjentatt vannoppsamling eller tegn til økt fuktbelastning bør tiltak vurderes og eventuelt forbedres.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er av betongkonstruksjoner, og hulltaking er som følge av dette ikke fysisk mulig. Det er utført overflatemålinger som punktkontroll uten å finne forhøyede fuktverdier. Eventuelle skjulte fuktpåvirkning eller fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Liten del av skillevegg mellom vaskerom og stue er av trekonstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt i denne veggen, da sannsynlighet for å finne fuktighet her vurderes som lav og gjør hulltaking unødvendig. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er av betongkonstruksjoner, og hulltaking er som følge av dette ikke fysisk mulig. Det er utført overflatemålinger som punktkontroll uten å finne forhøyede fuktverdier. Eventuelle skjulte fuktpåvirkning eller fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Trapp opp til loft er relativt bratt å gå i.
Det er registrert at rømningsvinduet på loft ligger i en høyde over terreng hvor det etter dagens sikkerhetsnivå normalt er behov for fast tilrettelagt atkomst til terreng.
Det kan ikke bekreftes at loftet har godkjent rømningsløsning eller er godkjent for dagens bruk.

Det er registrert totalt (3) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten om boligenhet 2 - Edlandsgeilane 6.

Boligen har fått følgende TG3:
Innvendig > Krypkjeller
Det er krypkjeller under trebjelkelag.
Krypkjelleren under uthuset er utført med trebjelkelag og bord av eldre dato. Grunnen består av jord og fjell, og det er ikke registrert sammenhengende fuktsperre over grunnen. Tilkomsten og høyden i krypkjelleren er varierende.
Det er registrert enkelte åpninger som kan bidra til luftutskifting, men det kunne ikke bekreftes at luftingen er tilstrekkelig og jevnt fordelt i hele krypkjelleren. Det er også registrert spor etter treborende insekter i treverket under bjelkelaget. Om angrepet er aktivt og hvor omfattende treverket eventuelt er svekket, er ikke avklart.
Krypkjellere med jordgrunn og eldre trekonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet, kondens og biologisk nedbrytning, særlig dersom ventilasjonen og uttørkingsmulighetene er begrenset.
Krypkjellere fra eldre byggeår er erfaringsmessig risikokonstruksjoner. Fuktforhold, lufting, bjelkelag, bjelkeender, opplegg og øvrige bærende elementer bør derfor kontrolleres jevnlig.
Eier opplyser at det pågående arbeid med tiltak for fjerning av borebiller.
Krypkjelleren har jord- og fjellgrunn uten registrert sammenhengende fuktsperre. Luftingen fremstår som begrenset, og tilfredsstillende luftutskifting i hele konstruksjonen kunne ikke bekreftes.
Det er registrert spor etter treborende insekter i eldre treverk. Om angrepet er aktivt, og hvor omfattende treverket eventuelt er svekket, er ikke avklart.
Det er videre registrert en trestolpe/søyle som fremstår som del av understøttelsen av konstruksjonen. Nedre del av stolpen er råteskadet og delvis bortfalt. Stolpen har derfor ikke sammenhengende og

tilfredsstillende opplegg mot grunnen eller annet fast fundament. Lastoverføringen i dette punktet er ikke dokumentert eller avklart.

Fuktavgivelse fra jord- og fjellgrunnen, kombinert med begrenset luftutskifting, kan føre til høy luftfuktighet og kondens. Over tid kan dette gi muggsopp, råteskader og redusert levetid for bjelkelag, bord og andre trekonstruksjoner.

Dersom angrepet av treborende insekter er aktivt eller har pågått over lengre tid, kan treverkets tverrsnitt og styrke gradvis bli redusert.

Den råteskadede stolpen har ikke et pålitelig opplegg. Dersom stolpen inngår i bæringen, kan dette medføre redusert eller manglende lastoverføring, videre deformasjoner og setninger i bjelkelaget samt skader på overliggende konstruksjoner. Ved videre svekkelse kan det i verste fall oppstå lokal konstruksjonssvikt.

Som følge av alder og de registrerte skadene kan ytterligere skjulte råte-, insekt- eller bæreskader ikke utelukkes.

Den råteskadede stolpen bør sikres og undersøkes snarlig. Det bør etableres midlertidig understøttelse dersom stolpen har en bærende funksjon, inntil permanent utbedring er utført.

Råteskadet treverk må fjernes, og stolpen må repareres eller skiftes. Ny understøttelse må etableres på et stabilt og varig fundament med tilfredsstillende avstand og beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Det anbefales også jevnlig kontroll av bjelkelag, bjelkeender og øvrige oppleggspunkter, råte- og insektskader, fuktinnholdet i treverket, ventilasjonen og fuktbelastningen fra grunnen.

Det bør vurderes å etablere sammenhengende fuktsperre over tilgjengelige deler av grunnen. Ventilasjonstiltak må vurderes samlet og tilpasses konstruksjonen, da økt ventilering ikke nødvendigvis reduserer fuktbelastningen gjennom hele året.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell

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

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

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

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

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

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt,

sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring.

Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

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

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

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

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

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring.

Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak.

Eier opplyser ved renovering av bolig, ble det lagt nye sperr opp på gamle åser, isolert og tettet igjen med gipsplater som vindtetting, sløyfer og lekter og teglstein som taktekking.

Når takkonstruksjoner er helt 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

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler





dokumentasjon på utførelsen.

Hele 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 > Takteking

Taket er tekkt med enkelkrummet teglstein. 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 takteking og undertaket er fra 1995 og ble

utført i sammenheng med renovering av enkelte utvendige

byggningsdeler.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på taktekingen.

Det er registrert steiner som er sprukket. Det er også Registrert

påbegynnede mosegroing.

Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og

funksjon over tid. Mose kan holde på fuktighet og bidra til

raskere nedbrytning

av taktekingen, særlig ved skjøter, beslag og andre utsatte

detaljer. Eventuelle svekkelser i undertaket kan gi risiko for

fukttinntrengning og følgeskader i

takkonstruksjonen. TILTAK Mose bør fjernes skånsomt, og

taktekingen bør rengjøres og kontrolleres for skader, løse

deler og utette detaljer. Taket bør

følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. På grunn av

alder må det påregnes utskiftning eller større

vedlikeholdsarbeider på taktekingen og

undertaket innen overskuelig tid. Ved tegn til lekkasje eller

ytterligere nedbrytning anbefales nærmere undersøkelse av

fagkyndig. Takstein som er

sprukket bør skiftes ut for å unngå fuktinntregning i underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikehold, hvor vinduene nylig er overflatebehandlet utvendig.
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.
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.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Eier opplyser at deler av gulvet avrettet med flytemasse og lagt belegg -flisersom gulv etter renovering av bolig.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avløpsrør av plast.
Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak.
Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.
Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Over halvparten av forventet levetid har passert
Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.
Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Det er innvendige vannledninger av kobberrør.
Deler av vannledninger er synlig i krypkjeller.
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
Over halvparten av forventet levetid er passert.
Deler av vannledninger er synlig i krypkjeller og er uisolerte.
Det er ikke opplyst om noen forhold eller funksjonssvikt ved bruk av anlegget på vinterstid, men plassering gir økt risiko for frostska-der og lekkasje særlig på kalde dager.
Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.
Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.
Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.
Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert i krypkjelleren og er over 20 år gammel. Berederen har dermed nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for korrosjon, lekkasje og funksjonssvikt.
Plasseringen i krypkjeller med jord- og fjellgrunn innebærer at en eventuell mindre lekkasje normalt ikke vil føre til direkte vannskade på gulvkonstruksjoner. Miljøet i krypkjelleren kan imidlertid være fuktig, og dette kan over tid gi økt belastning på bereder, rør, koblinger og øvrige metalleder.
Høy luftfuktighet og kondens kan bidra til rust- og korrosjonsutvikling og dermed redusere levetiden på berederen og tilhørende installasjoner.
Berederen, rørforbindelser og koblinger bør kontrolleres jevnlig for rust, korrosjon, lekkasjespor og andre tegn til svekkelse. På grunn av alder må utskiftning påregnes innen nærmeste fremtid.
Ved utskiftning bør det vurderes en plassering eller løsning som gir bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold, samt redusert fuktbelastning på installasjonen.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Uthuset er oppført over krypkjeller med jord- og fjellgrunn og fundamentering som er typisk for eldre bygninger. Det er ikke registrert synlig utvendig fuksikring eller en tradisjonell, sammenhengende dreneringsløsning rundt bygningen. Slike tiltak ble normalt ikke etablert på samme måte som ved bygninger med kjeller og sammenhengende grunnmur.
Eventuell drenering ligger under terreng og kan ikke kontrolleres eller bekreftes ved en visuell befaring. For denne typen konstruksjon er bortledning av takvann og overflatevann, terrengfall og lufting av krypkjelleren særlig viktig for å begrense fuktbelastningen. Forholdet må ses i sammenheng med punktet «krypkjeller». Det er ikke registrert synlig utvendig fuksikring eller dokumentert drenering rundt uthuset. Utførelsen er ikke unormal for denne typen eldre krypkjellerkonstruksjon.
Det er registrert at taknedløp avsluttes ved grunnen uten

tilfredsstillende bortledning av takvannet vekk fra bygningen og krypkjelleren. Dette kan føre til at vann tilføres ledes mot og inn i krypkjeller.
Takvann og overflatevann som slippes ut nær bygningen, kan føre til økt fuktighet i jord- og fjellgrunnen under krypkjelleren. Dette kan gi høyere luftfuktighet, redusert uttørking og økt risiko for kondens, muggsopp, råteskader og aktivitet fra treborende insekter i bjelkelag, stolper og øvrige trekonstruksjoner.
De registrerte forholdene i krypkjelleren viser at deler av treverket allerede er utsatt for biologisk nedbrytning. Det kan likevel ikke fastslås at nedløpsløsningen eller manglende drenering alene er årsaken til skadene.
Taknedløpene bør forlenges eller tilkobles en egnet løsning som leder vannet kontrollert bort fra bygningen og krypkjelleren. Vannet må ikke føres til et område hvor det kan renne tilbake mot fundamenteringen.
Terrengfall og øvrige vannveier rundt uthuset bør kontrolleres jevnlig og eventuelt justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Fuktforholdene i krypkjelleren bør følges opp med jevnlig kontroll av grunnen, bjelkelaget, stolper og oppleggspunkter.
Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktavgivelsen fra jordgrunnen, eksempelvis etablering av sammenhengende fuktsperre der dette er praktisk mulig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmur av betong, steinmur støpt med betong, teglstein, Fundamenter er av stein og fjellgrunn.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Sprekker i eldre murer er ikke unormalt, og må påregnes. Forholdet innebærer likevel jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved eventuelle ytterlige avvik, anbefaler det tiltak, og nærmere undersøkelser om eventuelt årsak til utvidelse av sprekk.
Det er registrert sprekker i utvendig puss på grunnmuren. Sprekkdannelser i puss og eldre murverk er ikke uvanlig for bygninger fra eldre byggeår, men kan også være tegn på bevegelser, setninger eller frost- og fuktbelastning.
Forholdet må ses i sammenheng med registrert høydeforskjell i etasjeskilleren og råteskade i en understøttende trestolpe i krypkjelleren. Ved befaringen kunne det ikke avklares om skjevhetene og sprekkenes skyldes eldre, stabiliserte bevegelser, svikt i understøttelsen eller om det foregår aktive setninger.
Bevegelser i fundamenter, grunnmur eller understøttende konstruksjoner kan føre til videre sprekkdannelse, skjevheter og deformasjoner i etasjeskiller og overliggende bygningsdeler.
Sprekker i puss kan også gi økt fuktinntregning til murverket og medføre avskalling, frostsprengning og videre nedbrytning. Dersom den råteskadede understøttelsen har mistet bærefunksjon, kan dette bidra til eller forsterke skjevhetene i konstruksjonen.
Det er ikke grunnlag for å fastslå at det foreligger aktive

setningsskader på befaringsdagen, men videre utvikling kan ikke utelukkes.
Sprekker og skjevheter bør kontrolleres jevnlig, for eksempel ved kontrollmåling av gulvnivåer og merking eller måling av sprekker. Ved økende sprekkbredde, ytterligere skjevheter eller nye deformasjoner bør fundamentering, grunnmur, bjelkelag og understøttelser undersøkes samlet av bygningskyndig.
Løs og skadet puss bør fjernes og utbedres med materialer som er tilpasset eksisterende murverk. Årsaken til sprekkdannelsen bør avklares før større pussreparasjoner utføres.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Fredag, 17. juli 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt. Det gjøres oppmerksom på at boligen Edlandsgeilane 6, overskrider grensene på det ene hjørnet av huset. Konf megler.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig:
Underetasje: Gang, stue, bad, vaskerom.
1. Etasje: Gang, bod, stue, kjøkken, stue.
Loft: Stue /gang, soverom, soverom 2 med bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Boligenhet 2:
1. Etasje: Gang, vaskerom, stue, kjøkken.
Loft: Bad, soverom.

2. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Bryggeanlegg, hagestue, grillhus, redskapsbod og isolert garasje med el-bil lader

Uthus ved vatnet

Areal

Edlandsgeilane 8

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Garasje

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Bruksareal:
2. etasje
BRA-e: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

3. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Redskapsbod

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 16 kvm

Bruksareal:
2. etasje
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

Edlandsgeilane 6

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av



DITT NYE HJEM

Det gode førsteinntrykket får du allerede i det sjarmerende inngangspartiet. La oss se nærmere på de øvrige rommene i boligen.



EN LYS OG INNBYDENDE STUE



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

Det er 6 m² i Edlandsgeilane 8 på loft som ikke er målverdige arealer.

Det er 13 m² i Edlandsgeilane 6 som ikke er målverdige arealer. Ikke målbare areal er areal med lavere himlingshøyde enn 190cm.

Det er 4 m² som ikke er målverdige arealer i naust. Ikke målbare arealer er areal med lavere himlingshøyde enn 190cm på hems boddel.

Standard

Dette er en sjelden mulighet til å overta en innholdsrik eiendom med to selvstendige eneboliger på samme tomt, idyllisk beliggende ved Edlandsvatnet. Eiendommen kombinerer god plass, flotte uteområder og en rekke attraktive kvaliteter som gjør den velegnet for både familier og generasjonsbolig.

Tomten på ca. 1 258 kvm er pent opparbeidet med en romslig og velstelt hage som innbyr til lek, avslapning og hyggelige sammenkomster gjennom hele året. Den solrike hagen gir gode muligheter for både hobbydyrking og uteopphold i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen disponerer eget båthus med tilhørende brygge, som gir enkel tilgang til Edlandsvatnet. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv med bading, padling, fiske og flotte naturopplevelser rett utenfor døren.

Det er gjort flere betydelige oppgraderinger de senere årene. I 2014 ble det etablert en støpt brygge, i 2016 ble det oppført en romslig vinterhage som forlenger utesesongen, og i 2018 ble det bygget en isolert garasje av Kombi AS. Garasjen er utstyrt med fastmontert elbillader og gir både praktisk parkering og gode oppbevaringsmuligheter.

Samlet sett er dette en eiendom som tilbyr en kombinasjon av romslighet, funksjonalitet og en attraktiv beliggenhet ved vannet – med kvaliteter som sjelden kommer for salg.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer



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

Oppvarming
Elektrisitet, Ved



STUEN HAR FLERE NATURLIGE SITTEGRUPPER





ROMSLIG STUE MED GOD Plass TIL STORT SPISEBORD

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er direkte utgang til terrasse - perfekt om du vil ta med middagen ut på varme sommerdager. For de kalde vinterdagene er det også peis å fyre i.





KJØKKENET ER ET AV HØYDEPUNKTENE I HUSET!

Stilrent og moderne kjøkken med mørke, slette fronter og integrerte løsninger. God arbeidsflate og praktisk oppbevaring på begge sider. Hyggelig spiseplass hvor du kan nyte utsikten ved frokostbordet.





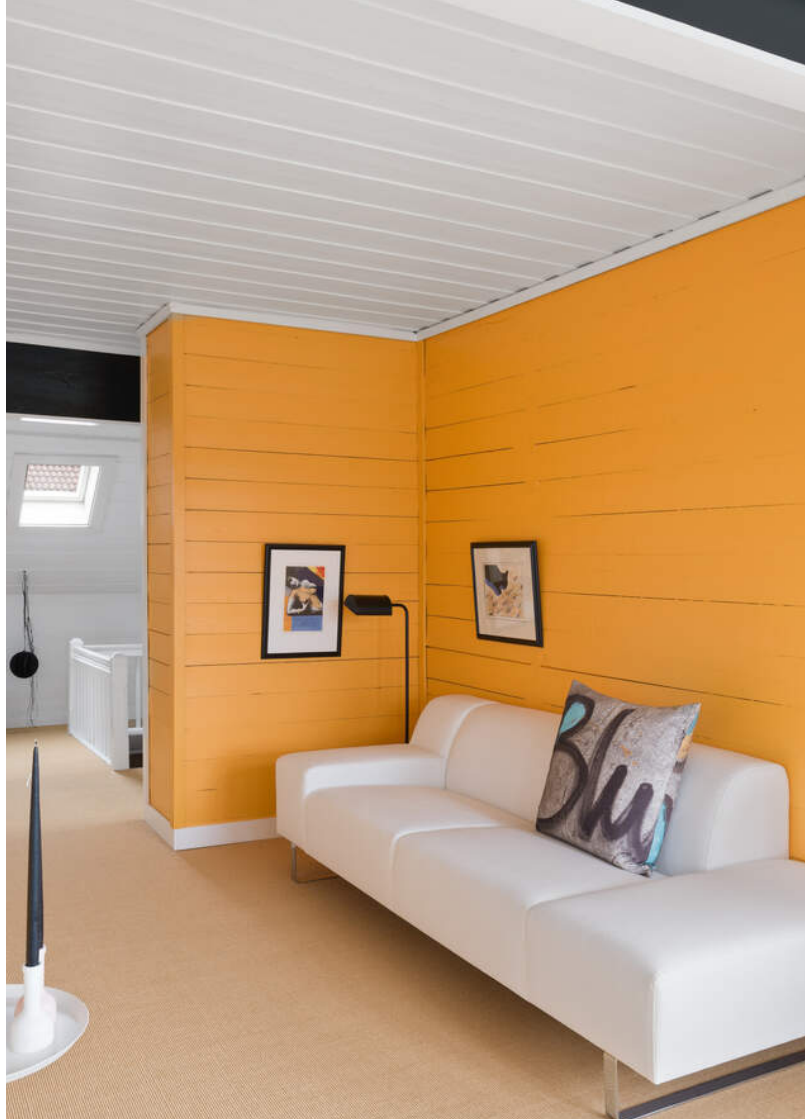
DITT NYE BAD

I underetasjen har du et romslig bad med dobbel servant, dusjløsning og godt naturlig lys fra flere vinduer.



HOVEDBOLIGEN HAR TO SOVEROM, HVOR BEGGE BEFINNER SEG PÅ LOFT - ET AV DEM MED EGEN BOD





**BOLIGEN BYR PÅ MINST EN
STUE I HVER ETASJE**

Fire stuer gir fleksible muligheter for
familiens behov - enten du ønsker TV-stue,
lekerom, hjemmekontor eller hobbyrom.



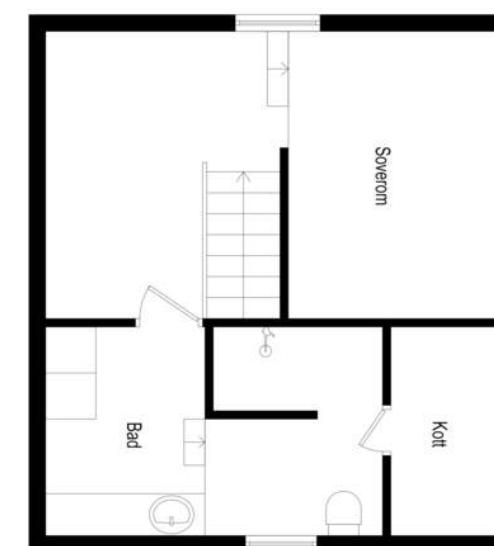
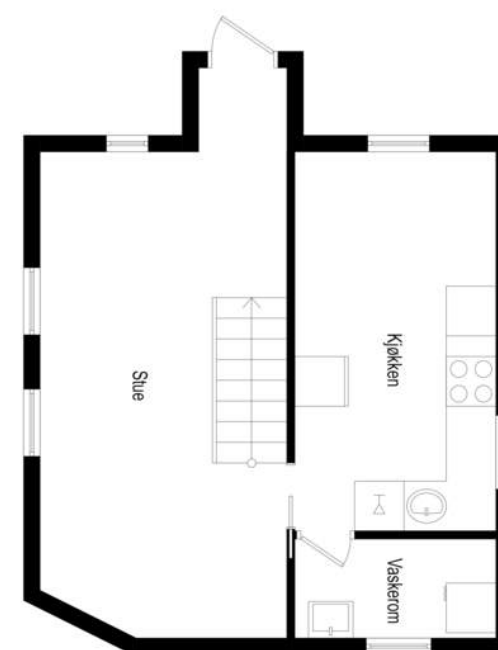


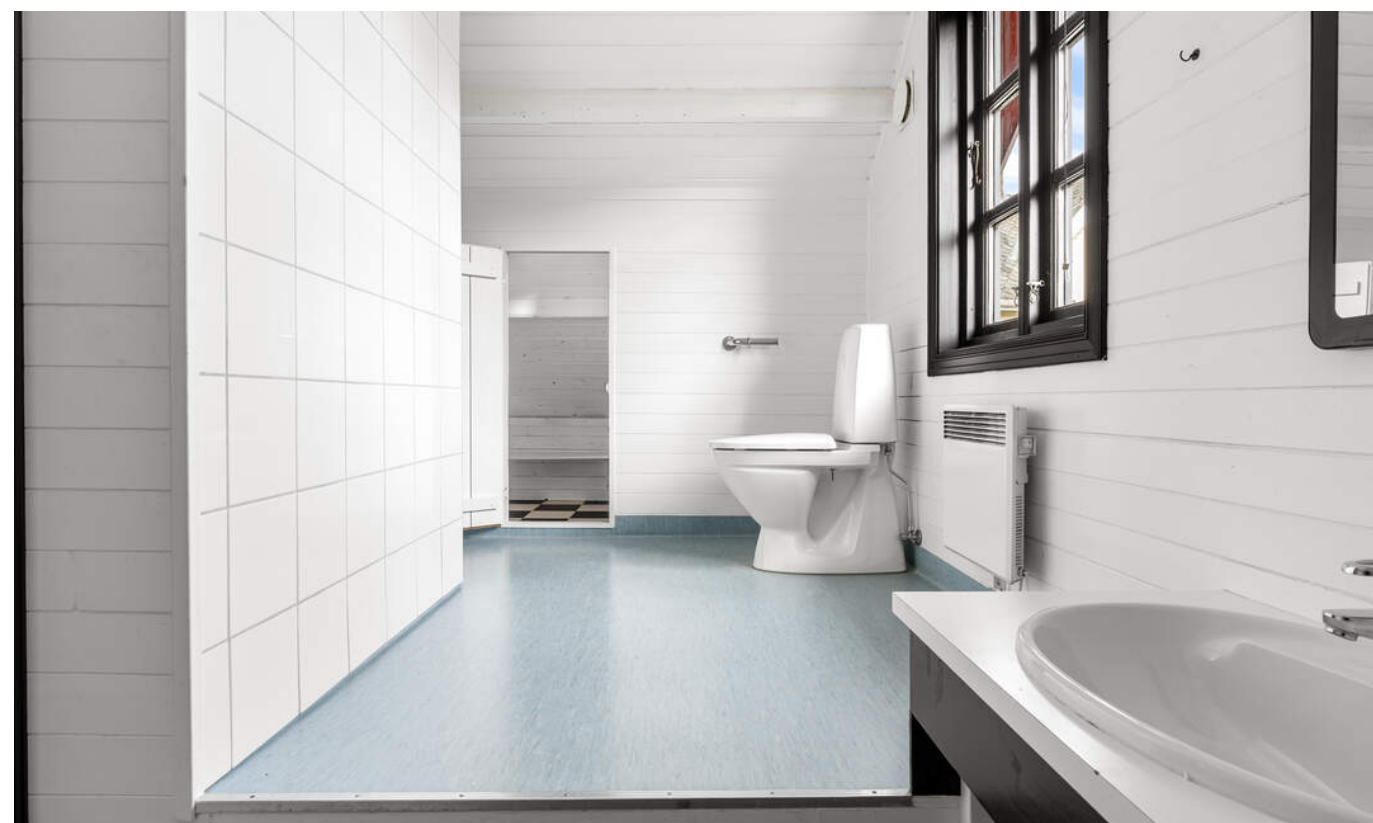
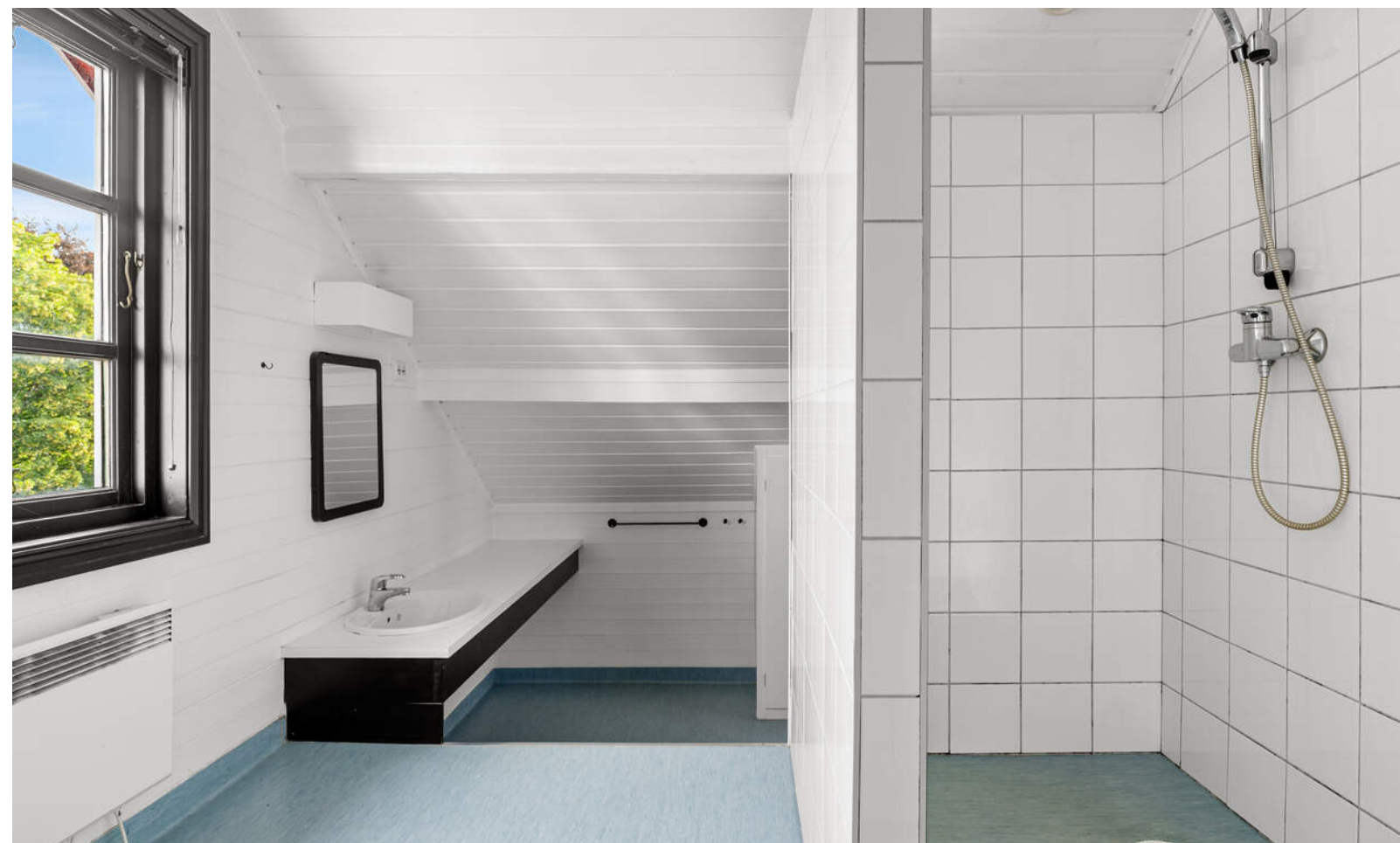
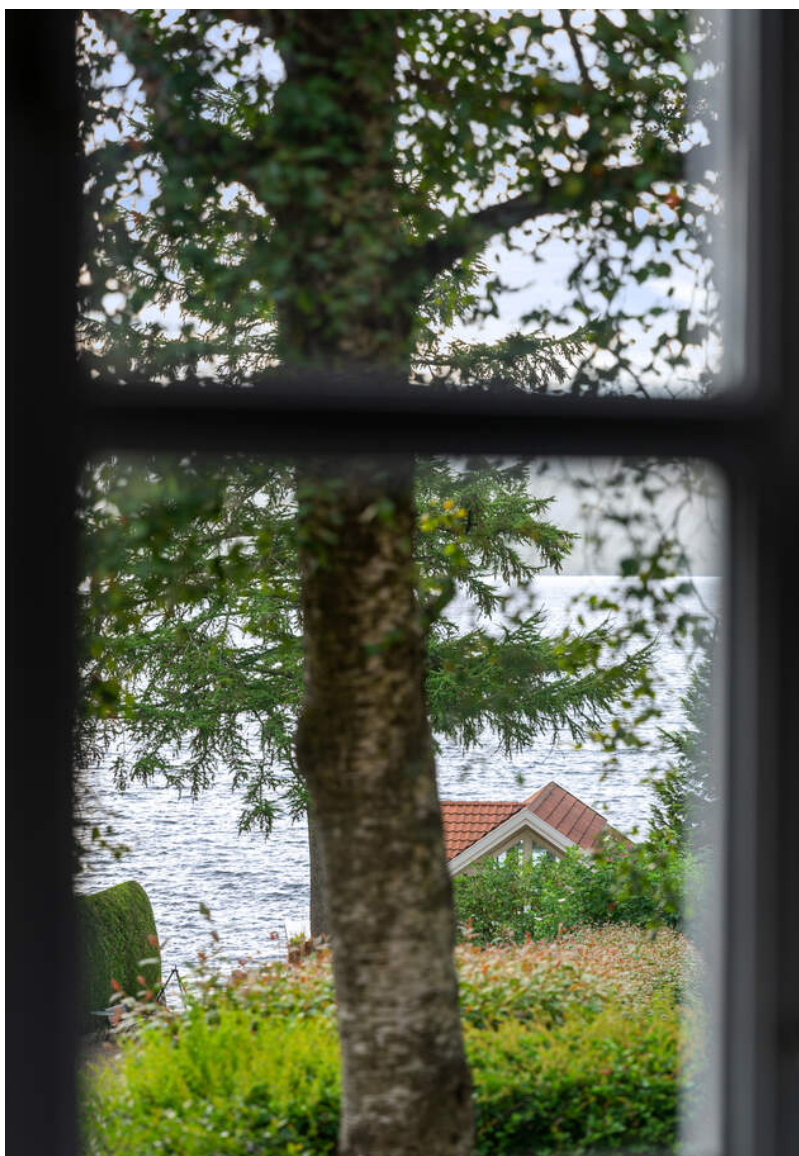
EDLANDSGEILANE 6

Egen frittstående bolig med stue, kjøkken, vaskerom, og loft med gang/soverom og bad

PLANTEGNINGER

Edlandsgeilane 6







		Kjerneinformasjon	
		1122/5/52: 06.12.1961 - Dokumentnr: 5372 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:5 Bnr:57 Byggeforbud på nærmere angitt avstand.	
		02.06.1965 - Dokumentnr: 3232 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt	
		18.09.2001 - Dokumentnr: 9496 - Målebrev	
		Regulerings- og arealplaner Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan med navn Edlandsgeilane RV. 506. Reguleringsplanen har ikrafttredelse fra 17.11.1983 og har Id: 19850005. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret. Dette kan potensielt medføre større kostnader og begrensede muligheter ifm. oppgraderinger, evt. nybygg. At en bygning er registrert i SEFRAK er ment å fungere som et varsel for kommunen om at verneverdien på bygningen burde vurderes før eventuell tillatelse til endring, flytting eller riving blir gitt.	
		Vei/Vann/Avløp Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.	
		Radonmåling Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	
		Adgang til utleie Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.	
		Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	
		Tinglyste heftelser og rettigheter På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:	
		husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.	
		Diverse Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men plantegningen for loftet avviker fra dagens innredning og bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Edlandsgeilane 8. For eldre boliger er manglende ferdigattest ikke uvanlig. Manglende ferdigattest innebærer derfor ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk.	
		Det foreligger ferdigattest for tilbygg til uthus/ hagestue datert 03.07.2019	
		Det foreligger ikke ferdigattest for uthus/ bolig nr. 2, men midlertidig brukstillatelse var gitt 27.08.1986. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.	
		Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.	
		OFFENTLIGE FORHOLD	
		Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men plantegningen for loftet avviker fra dagens innredning og bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Edlandsgeilane 8. For eldre boliger er manglende ferdigattest ikke uvanlig. Manglende ferdigattest innebærer derfor ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til uthus/ hagestue datert 03.07.2019.	
		Det foreligger ikke ferdigattest for uthus/ bolig nr. 2, men midlertidig brukstillatelse var gitt 27.08.1986. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.	
		Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.	

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 258 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt. Det gjøres oppmerksom på at boligen Edlandsgeilane 6, overskrider grensene på det ene hjørnet av huset. Konf megler.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

985.928,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.943.712,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

28.800,- for 2026

Eiendomsskatt

3.650,- for 2026

Info eiendomssskatt

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret. Dette kan potensielt medføre større kostnader og begrensede muligheter ifm. oppgraderinger, evt. nybygg. At en bygning er registrert i SEFRAK er ment å fungere som et varsel for kommunen om at verneverdien på bygningen burde vurderes før eventuell tillatelse til endring, flytting eller riving blir gitt.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 500 000,00 (Prisantydning)

10 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
262 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
281 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 763 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 781 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan

ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Vidar Øfsteng

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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 105 000 (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 12 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 63 100.

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. 64 441.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 5, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 17.07.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 22592-1129

Referansenummer: WC1339

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.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 2 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
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 • tilleggssbygg 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.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 3 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
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.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 4 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell 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.

Eiendommen består av en eldre hovedbolig og et uthus/bolig nr. 2, som begge har konstruksjoner og installasjoner med aldersrelaterte oppgraderingsbehov. I hovedboligen er de mest vesentlige forholdene manglende eller ukjent utvendig fuksikring, registrert fuktpåvirkning i innforede vegger under terreng, eldre våtrom uten dokumentert tettesjikt, samt usikker lufting, fuktutslag og mulig aktivitet fra treborende insekter i takkonstruksjonen.

Det er registrert vesentlige skjevheter i etasjeskillere. I uthusets krypkjeller er det påvist en råteskadet understøttende stolpe med usikker bærefunksjon, i tillegg til insektspor, begrenset lufting og fuktutsatt jord- og fjellgrunn. Forholdet krever snarlig undersøkelse og utbedring.

Taktekking, vinduer, dører, vann- og avløpsrør samt flere våtrom har høy alder og må forventes å kreve økt vedlikehold og fremtidig utskiftning eller renovering. Det foreligger også avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av loft og uthus/bolig nr. 2.

Enebolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrassen ved boligen er oppført som en trekonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder i underkledningen under terrassen, som vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra terrassekonstruksjonen over.

Det er utført tiltak for å lede vann bort fra veggen ved overgangen mellom terrasse og veggkonstruksjon. Tiltaket består av beslag som er ført bak kledningen og videre ut over terrassebordene. I forbindelse med arbeidet er enkelte terrassebord skiftet.

Platene som er montert under terrassen som del av løsningen for vannavrenning, er erfaringsmessig ikke en vanntett konstruksjon. Det må derfor påregnes at det tidvis kan forekomme mindre drypp og vannavrenning under terrassen, avhengig av nedbørsmengde, skjøter, fallforhold og utførelse.

Terrassekonstruksjonen, beslag, overganger og avrenningsløsning bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Slike vedlikeholdsarbeider

anses som normalt for denne typen konstruksjon. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Taket er et saltak.

Deler av takkonstruksjonen er synlig gjennom inspeksjonsluke på loft.

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

Takkonstruksjonen er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke på loftet. Tilkomsten og innsynet er begrenset, og vurderingen er derfor basert på en punktvis visuell kontroll av tilgjengelige områder. Deler av takkonstruksjonen og treverket er av eldre dato. Konstruksjonsoppbygningen er ikke kjent i sin helhet, og det er ikke mulig å fastslå om hele taket er etterisolert. På kaldloftet ble det stedvis registrert områder hvor isoleringsarbeidet ikke var fullført.

Det er registrert eldre takbord og treverk med spor etter treborende insekter, antatt borebiller. Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringselskapet etter befarng.

Ved punktvis fuktmålinger ble det registrert utslag på forhøyede fuktverdier enkelte steder, mens det i andre områder ikke ble registrert forhøyede verdier. Måleresultatene må vurderes med forsiktighet, da eldre treverk, materialtetthet, harpiks og andre materialegenskaper kan påvirke måleresultatet. Målingene alene er ikke tilstrekkelige til å fastslå om det foreligger en pågående fuktskade.

Luftingen av takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller visuelt bekreftet. Det ble ikke registrert tydelige luftespalter eller ventilasjonsåpninger ved utvendig kontroll av takfoten. Utførelsen med over- og underliggende takbord kan gi en viss utilsiktet luftbevegelse, men dette kunne ikke bekrefte ved befarng. Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befarng, 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 taktekking og undertaket er fra 1987og ble utført i sammenheng med renovering av enkelte utvendige bygningsdeler. Utvendig trapper er av tre og betong og fremstår i ok tilstand. Veggene av eldre byggeår har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at under renovering av enkelte utvendig bygningsdeler, ble ytterveggene etterisolert med vindtettplater,

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

sløyfer og kledning. Eier opplyser at dette ble utført i 1987.

Eier opplyser også at det er utført tiltak etter fuktinntregning i vegg, hvor det ble lagt ny vindduk, sløyfer og kledning samt beslag i overgang yttervegg og terrasse.

Det er også opplyst om at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting og 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.

Det er registrert enkelte steder hvor kledningsbord har lavhøyde til terreng og plattning. Det er ikke registrert eventuelle skade på kledningsbordene, men som følge av utførelse bør kledningsbordene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, gjerne hyppigere enn resterende kledningsbord på boligen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av eldre dato. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt, og at de utvendige overflatene nylig er overmalt av et eksternt firma. Nedløp og beslag er av aluminium

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene har synlig laft, tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt Eier opplyser at det er utført radonmålinger i boligen og at målingene ikke hadde forhøyde verdier, Eier opplyser også at foreligger dokumentasjon på dette. Eier opplyser at det har vært tilfelle av mus, og at det er utført tiltak av eksternt firma. Eier opplyser at det ikke er registrert tilfelle av mus etter endt tiltak. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser at det ble montert elementpipe i forbindelse med renoveringen av boligen på 87-tallet. Vedovnen er installert i nyere tid.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av elementpipe og vedovn. Det er heller ikke opplyst om noen spesielle forhold etter befarng fra feier/branntilsyn.

Det er også pipe av teglstein som er fra eldre byggeår. Det er ikke opplyst eventuelle forhold ved bruk av pipe og peis fra eldre byggeår. Gulvet er belagt med teppe, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i innforet trevegg vendt mot under terreng, i stue underetasje.

Det deler av ytterveggene i underetasjen har synlig murer.

Eier opplyser at under renovering i, ble deler av murer i underetasjen byttet ut . Det er ikke utvendig fuksikring rundt murvegger av eldre dato. Det er ukjent om det er etablert utvendig fuksikring rundt deler av mur som ble byttet ut under renovering av bolig i 1987.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er av betongkonstruksjoner, og hulltaking er som følge av dette ikke fysisk mulig. Det er utført overflatemålinger som punktkontroll uten å finne forhøyede fuktverdier. Eventuelle skjulte fuktpåvirkning eller fukskader i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekrefte ved visuell kontroll. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet er av eldre dato, og forventet levetid for flere vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

Eier opplyser at det ikke ble etablert tettesjikt da badet ble utført, og at flisene ble lagt direkte på betonggulv og murvegger. Mur- og betongkonstruksjoner er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer, men utførelsen gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonene.

Det er også innforede trevegger i eller i tilknytning til badet. Ved gjentatt eller langvarig fuktbelastning kan fukt trenge videre til disse konstruksjonene og medføre risiko for muggsopp, råte og andre skjulte følgeskader.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 5 av 50

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 6 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

På grunn av våtrommets alder, manglende tettesjikt og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Selv om det ikke ble påvist aktive lekkasjer eller synlige følgeskader på befaringsdagen, kan skjulte avvik ikke utelukkes.

Våtrom har generelt høy skadefrekvens, og fuktskader kan utvikle seg over tid uten å være synlige på overflatene. Det må derfor påregnes full oppgradering av våtrommet med etablering av dokumentert tettesjikt, ny slukløsning og øvrige nødvendige bygningsmessige tiltak.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Liten del av skillevegg mellom vaskerom og stue er av trekonstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt i denne veggen, da sannsynlighet for å finne fuktighet her vurderes som lav og gjør hulltaking unødvendig.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er utført med synlige murvegger og gulv uten etablert tettesjikt. Rommet har sluk i gulvet, utslagsvask montert på murvegg, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mur- og betongkonstruksjonene er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer. Rommet har heller ikke dusj eller annen installasjon som normalt gir omfattende direkte vannbelastning. Den mest utsatte sonen er området rundt utslagsvasken, hvor det kan forekomme vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning.

Varmtvannsbereder og vaskemaskin medfører risiko for lekkasje på samme måte som andre vanninstallasjoner, men sluk i gulvet bidrar til å redusere risikoen for omfattende vannoppsamling.

Manglende tettesjikt innebærer likevel at vann som ikke ledes direkte til sluket, kan trekke ned i gulvet eller videre til tilstøtende konstruksjoner. Ved langvarig eller gjentatt fuktbelastning kan det oppstå misfarging, saltutslag, avskalling og annen nedbrytning av mur- og gulvoverflater.

Sluk, vanninstallasjoner og tilkoblinger til utslagsvask, varmtvannsbereder og vaskemaskin bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem 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.

Eier opplyser at kjøkken er renovert i nyere tid og fremstår i

overordnet god tilstand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at alt av innvendig rør ble byttet ut i 1987, og har passert mer en halvparten av forventet levetid

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 elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Innvendige vannledninger er av kobber. .

Eier opplyser at alt av innvendig vannledninger ble skifte ut i 1987, og har passert over halvparten av forventet levetid,

Deler av vannledninger er synlig på vegg på vaskerom. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasje ved bruk av anlegget.

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
Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse ved renovering av bolig
Varmtvannstank er byttet ut i løpet av eiers tid. Eier opplyser at det er også nylig skiftet elementer varmtvannsbereder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

TOMTEFORHOLD

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.
Opparbeidet tomt med hage, treterrasse, brygge og uthus i et skrående terreng, med ulike nivåer.

Det er registrert noe fall mot bolig, det er også utført tiltak ved å

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 7 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

legge renne i grunn ved grunnmur, utførelse av tomtetforhold gir økt fuktpåvirkning mot grunnmur.
Byggegrunnen er ukjent.
Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende eller ukjent utvendig fuktsikring og drenering, registrerte forhøyede fuktverdier i innforet vegg og opplysninger om tilbakevendende fuktighet på synlig murvegg. Forholdet krever nærmere undersøkelser, og det må påregnes utbedring.
Forstøtningsmurene er av betong og naturstein
Bygningen har lecamur og betongstein, samt steinmur som er murt igjen med betong.

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.
Opparbeidet tomt med hage, treterrasse, brygge og uthus i et skrående terreng, med ulike nivåer.

Det er registrert noe fall mot bolig, det er også utført tiltak ved å legge renne i grunn ved grunnmur, utførelse av tomtetforhold gir økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men plantegningen for loftet avviker fra dagens innredning og bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. For eldre boliger er manglende ferdigattest ikke uvanlig. Manglende ferdigattest innebærer derfor ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk.

Boligenhet 2
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente tegninger, hvor plantegning avviker fra dagens bruk i boligen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Naust
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Redskapsbod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stememr med dagens bruk.

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

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 8 av 50

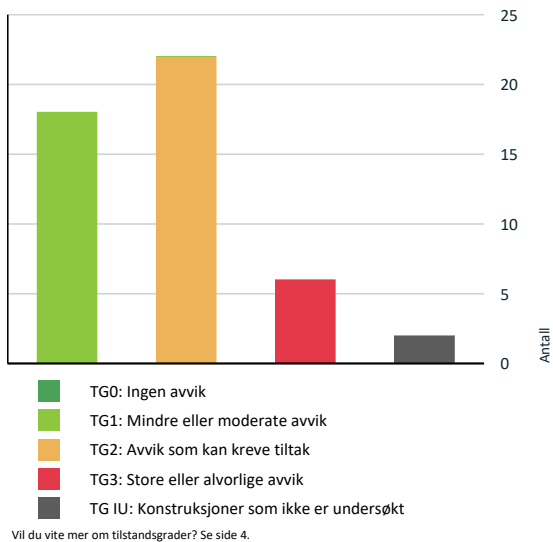
Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

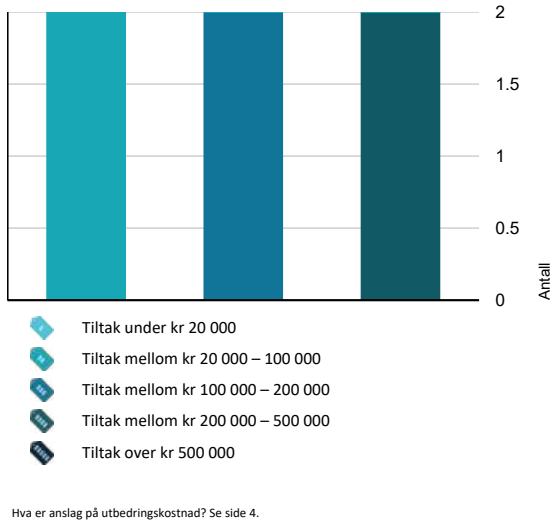


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 9 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trapp opp til loft er relativt bratt å gå i.
- Det er registrert at rømningsvindu på loft ligger i en høyde over terreng hvor det etter dagens sikkerhetsnivå normalt er behov for fast tilrettelagt atkomst til terreng. Det kan ikke bekreftes at loftet har godkjent rømningsløsning eller er godkjent for dagens bruk.

Boligenhet 2

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kryp kjeller
- Våtrom > Loft > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 10 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1899

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Renoveringsarbeid	Eier opplyser at det ble utført større renoveringsarbeid på utvendig bygningsdeler og ble utført under eiers periode.
1987	Tilbygg	Tilbygg oppført under eiers perioder.

UTVENDIG

TG 1

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen ved boligen er oppført som en trekonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder i underkleddningen under terrassen, som vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra terrassekonstruksjonen over.

Det er utført tiltak for å lede vann bort fra veggen ved overgangen mellom terrasse og veggkonstruksjon. Tiltaket består av beslag som er ført bak kledningen og videre ut over terrassebordene. I forbindelse med arbeidet er enkelte terrassebord skiftet.

Platene som er montert under terrassen som del av løsningen for vannavrenning, er erfaringsmessig ikke en vanntett konstruksjon. Det må derfor påregnes at det tidvis kan forekomme mindre drypp og vannavrenning under terrassen, avhengig av nedbørsmengde, skjøter, fallforhold og utførelse.

Terrassekonstruksjonen, beslag, overganger og avrenningsløsning bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Slike vedlikeholdsarbeider anses som normalt for denne typen konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. .

TG 2

Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i balkongdør. Balkongdøren i underetasjen har områder med begynnende mykt og svekket treverk, som kan være tegn på fuktpåvirkning og begynnende råteutvikling.

Det er også registrert en ytterdør i underetasjen med værslitt treverk og nedbrutt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 11 av 50

68

EDLANDSGEILANE 8 OG 6

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KONSEKVENS

Råteskadet og mykt treverk har redusert fasthet og kan føre til at dørenes tetthet, stabilitet og funksjon gradvis svekkes. Skadene kan utvikle seg videre dersom treverket fortsatt utsettes for fuktighet.

Nedbrutt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot nedbør og fukt, og øker risikoen for oppsprekking, deformasjoner og videre råteutvikling. Det kan også oppstå luft- og vannlekkasjer i dørene og i overgangene mot omkringliggende konstruksjoner.

TILTAK

Det anbefales å skifte ut dør med råteskader.

Det anbefales også overflate behandle dører med værslitte overflate. Eventuelt skadet eller svekket treverk må utbedres før overflatebehandling. Som følge av alder og elde på dørene må det forventes økt vedlikehold og kontroll. Når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og kvalitet.



Registrert råteskader på balkongdør



Balkongdør terrasse



Værslitte karmen på dør

TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak.

Deler av takkonstruksjonen er synlig gjennom inspeksjonsluke på loft.

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

Takkonstruksjonen er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke på loftet. Tilkomsten og innsynet er begrenset, og vurderingen er derfor basert på en punktvis visuell kontroll av tilgjengelige områder. Deler av takkonstruksjonen og treverket er av eldre dato. Konstruksjonsoppbygningen er ikke kjent i sin helhet, og det er ikke mulig å fastslå om hele taket er etterisolert. På kaldloftet ble det stedvis registrert områder hvor isoleringsarbeidet ikke var fullført.

Det er registrert eldre takbord og treverk med spor etter treborende insekter, antatt borebiller. Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet etter befaringen.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 12 av 50

69

PROAKTIV.NO

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Ved punktwise fuktmålinger ble det registrert utslag på forhøyede fuktverdier enkelte steder, mens det i andre områder ikke ble registrert forhøyede verdier. Måleresultatene må vurderes med forsiktighet, da eldre treverk, materialtetthet, harpiks og andre materialegenskaper kan påvirke måleresultatet. Målingene alene er ikke tilstrekkelige til å fastslå om det foreligger en pågående fuktskade.

Luftingen av takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller visuelt bekreftet. Det ble ikke registrert tydelige luftespalter eller ventilasjonsåpninger ved utvendig kontroll av takfoten. Utførelsen med over- og underliggende takbord kan gi en viss utilsiktet luftbevegelse, men dette kunne ikke bekreftes ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er bare delvis tilgjengelig for kontroll gjennom inspeksjonsluke på loftet. Deler av konstruksjonen består av eldre takbord og treverk. Konstruksjonsoppbygningen, omfanget av eventuell etterisolering og luftingen av taket er ikke kjent i sin helhet.

Det ble ikke registrert tydelige luftespalter eller ventilasjonsåpninger ved utvendig kontroll av takfoten. Utførelsen med over- og underliggende takbord kan gi noe luftbevegelse i konstruksjonen, men tilfredsstillende lufting kunne ikke bekreftes ved befaringen.

Ved punktwise fuktmålinger ble det registrert utslag på forhøyede fuktverdier enkelte steder, mens det andre steder ikke ble registrert forhøyede verdier. Måleresultatene kan påvirkes av blant annet eldre treverk, materialtetthet og harpiks, og må derfor vurderes med forsiktighet.

Det er registrert borehull og lyst boremel i treverket på loftet. Lyst boremel kan indikere pågående eller nylig aktivitet fra treborende insekter. Det er ikke avklart om angrepet er aktivt, hvilket insekt det gjelder, eller hvor omfattende treverket eventuelt er angrepet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller begrenset lufting kan føre til opphopning av fuktighet og kondens i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre muggsopp, råteskader og redusert levetid for treverket.

Dersom det foreligger et aktivt angrep av treborende insekter, kan treverkets tverrsnitt og styrke gradvis reduseres. Risikoen vil være størst dersom angrepet har pågått over lengre tid eller omfatter bærende deler av takkonstruksjonen. Forhøyet fuktighet kan samtidig gi gunstigere forhold for fortsatt insektaktivitet og annen biologisk nedbrytning.

Som følge av begrenset tilkomst kan skjulte fukt-, råte- eller insektskader ikke utelukkes.

TILTAK

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og fuktforholdene på kaldloftet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare om insektangrepet er aktivt, og omfanget av eventuelle skader.

Ved påvist aktivt insektangrep må nødvendige bekjempelsestiltak gjennomføres. Skadet eller vesentlig svekket treverk må repareres, forsterkes eller skiftes etter fagkyndig vurdering.

Ved påvist aktivt insektangrep må nødvendige bekjempelsestiltak gjennomføres. Skadet eller vesentlig svekket treverk må repareres, forsterkes eller skiftes etter fagkyndig vurdering.

Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet etter befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på undersøkelsesresultat, utførte tiltak eller om forholdet er avsluttet.

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Spor etter borebiller.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at taktekkning og undertaket er fra 1987 og ble utført i sammenheng med renovering av enkelte utvendige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det er registrert mosegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS

Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Mose kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen, særlig ved skjører, beslag og andre utsatte detaljer. Eventuelle svekkelser i undertaket kan gi risiko for fuktinntrengning og følgeskader i takkonstruksjonen.

TILTAK

Mose bør fjernes skånsomt, og taktekkingen bør rengjøres og kontrolleres for skader, løse deler og utette detaljer. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. På grunn av alder må det påregnes utskiftning eller større vedlikeholdsarbeider på taktekkingen og undertaket innen overskuelig tid. Ved tegn til lekkasje eller ytterligere nedbrytning anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er av tre og betong og fremstår i ok tilstand.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene av eldre byggeår har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at under renovering av enkelte utvendig bygningsdeler, ble ytterveggene etterisolert med vindtettplater, sløyfer og kledning. Eier opplyser at dette ble utført i 1987.

Eier opplyser også at det er utført tiltak etter fukttinntregning i vegg, hvor det ble lagt ny vindduk, sløyfer og kledning samt beslag i overgang yttervegg og terrasse.

Det er også opplyst om at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting og 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.

Det er registrert enkelte steder hvor kledningsbord har lavhøyde til terreng og platting. Det er ikke registrert eventuelle skade på kledningsbordene, men som følge av utførelse bør kledningsbordene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, gjerne hyppigere enn resterende kledningsbord på boligen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av eldre dato. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt, og at de utvendige overflatene nylig er overmalt av et eksternt firma.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 15 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Det er registrert mørke merker på innvendige vinduskarmer, som kan være forårsaket av tidligere eller periodisk fuktbelastning.

Ved overflatemåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Årsaken til merkene er derfor ikke endelig avklart. Forholdet kan skyldes kondens på innvendige overflater over tid. Som følge av vinduenes alder kan det heller ikke utelukkes redusert tetthet i pakninger og glasslister.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium

Vurdering av avvik:

- Nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Pipe over taktekkingen har utvendig puss, og det er registrert sprekker.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS

Eldre nedløp og beslag har økt risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert bortledning av nedbør. Dette kan over tid føre til fuktbelastning på takfot, fasader, undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker i puss på pipe kan føre til vanninntregning og frostsprengning, med videre nedbrytning og fare for løse pussdeler. Fukt kan også trenge inn i pipemuren og underliggende konstruksjoner.

TILTAK

Nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Det må påregnes utskifting når funksjonen blir redusert, eller dersom det registreres lekkasjer, korrosjon eller andre skader.

Sprekker i pipepussen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å utbedre forholdet, eventuelt montere beslagover eksisterende pipe

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

INNSENDIG

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har synlig laft, tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

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

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført radonmålinger i boligen og at målingene ikke hadde forhøyde verdier, Eier opplyser også at foreligger dokumentasjon på dette.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 16 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TG 2

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært tilfelle av mus, og at det er utført tiltak av eksternt firma. Eier opplyser at det ikke er registrert tilfelle av mus etter endt tiltak.

Vurdering av avvik:

Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

Opplysninger om tidligere tilfelle av skadedyr kan indikere risiko for skader på bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Eventuelle forhold kan ikke bekreftes/avkreftes uten ytterlige destruktive tiltak.

TG 2

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert en høydeforskjel som viser at et er/har vært svikt i gulvet.

AVVIK

Det er registrert skjevheter i etasjeskilleren, med målt høydeforskjell på 30 mm eller mer. Skjevheter og nivåforskjeller er ikke uvanlig i trebjelkelag fra eldre byggeår, men målt avvik er vesentlig.

Årsaken til skjevhetene er ikke avklart ved den visuelle kontrollen. Det er ikke kjent om forholdet skyldes opprinnelig utførelse, tidligere setninger, deformasjoner i bjelkelaget eller bevegelser i underliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og påvirke innredning, gulv, dører og tilstøtende bygningsdeler. Dersom det foregår ytterligere bevegelser, kan det oppstå sprekker, deformasjoner og følgeskader i overflater og konstruksjoner.

Målingen dokumenterer høydeforskjellen på befaringsdagen, men gir ikke alene grunnlag for å fastslå om skjevheten er stabil eller under utvikling.

TILTAK

Det anbefales å følge forholdet over tid og kontrollere om skjevhetene utvikler seg. Ved tegn på ytterligere bevegelser, sprekker, svikt eller andre endringer bør etasjeskilleren og underliggende bære- og fundamenteringskonstruksjoner undersøkes nærmere av bygningskyndig eller rådgivende ingeniør.

Dersom gulvet skal rettes opp, bør årsaken til skjevheten avklares før tiltak gjennomføres. Oppretting kan kreve inngrep i gulvoppbygningen eller forsterkning av bjelkelaget.

TG 1

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 17 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ble montert elementpipe i forbindelse med renoveringen av boligen på 90-tallet. Vedovnen er installert i nyere tid.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av elementpipe og vedovn. Det er heller ikke opplyst om noen spesielle forhold etter befaring fra feier/branntilsyn.

Det er også pipe av teglstein som er fra eldre byggeår. Det er ikke opplyst eventuelle forhold ved bruk av pipe og peis fra eldre byggeår.

TG 2

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med teppe, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i innforet trevegg vendt mot under terreng, i stue underetasje.

Det deler av ytterveggene i underetasjen har synlig murer.

Eier opplyser at under renovering i, ble deler av murer i underetasjen byttet ut . Det er ikke utvendig fuksikring rundt murvegger av eldre dato. Det er ukjent om det er etablert utvendig fuksikring rundt deler av mur som ble byttet ut under renovering av bolig i 1987.

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

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking i innforet trevegg i underetasjen ble det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. I undersøkelsespunktet ble det registrert papp direkte mot murveggen, isolasjon og innforet trekonstruksjon.

Denne konstruksjonsoppbygningen var ikke uvanlig på tidspunktet da underetasjen ble innredet, men innebærer økt risiko for at fukt fra murveggen blir innestengt i konstruksjonen. Treverk og isolasjon som ligger tett mot en fuktutsatt murvegg, har begrenset mulighet for uttørrking.

Utvendig fuksikring og drenering er ikke etablert, eller har ukjent utførelse og tilstand, langs deler av grunnmuren. Eier opplyser at det i enkelte tilfeller forekommer synlig fuktighet på murveggene i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS

Registrerte fuktverdier viser at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende eller gjentatt fuktbelastning kan over tid føre til muggsopp, redusert isolasjonsevne og råteskader i innforet treverk. Fukt kan også påvirke innemiljøet og føre til skader på innvendige overflater.

Som følge av den lukkede konstruksjonsoppbygningen kan eventuelle skader være mer omfattende enn det som var synlig i undersøkelsespunktet. Omfanget kan ikke avklares uten ytterligere åpning av konstruksjonen.

TILTAK

Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes nærmere. Utvendige forhold som drenering og fuksikring mot grunnmuren bør etableres, særlig hvor det er innforede trevegger.

Det anbefales ytterligere åpning og kontroll av innforede vegger for å avklare omfanget av fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader. Fuktpåvirket isolasjon, papp og skadet treverk må fjernes. Ved ny oppbygging bør det velges en løsning som er tilpasset murvegger under terreng og som reduserer risikoen for at fukt stenges inne.

Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Behovet for ny drenering, utvendig fuksikring og ombygging av innforede vegger må fastsettes etter nærmere undersøkelse. Før konstruksjonen lukkes på nytt, må murveggen og tilstøtende materialer være tilstrekkelig tørre, og årsaken til fuktpåvirkningen bør være avklart.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 18 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trapp opp til loft er relativ bratt å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, 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

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 19 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er av betongkonstruksjoner, og hulltaking er som følge av dette ikke fysisk mulig. Det er utført overflatemålinger som punktkontroll uten å finne forhøyede fuktverdier. Eventuelle skjulte fuktpåvirkning eller fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekreftes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet er av eldre dato, og forventet levetid for flere vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

Eier opplyser at det ikke ble etablert tettesjikt da badet ble utført, og at flisene ble lagt direkte på betonggulv og murvegger. Mur- og betongkonstruksjoner er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer, men utførelsen gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonene.

Det er også innforede trevegger i eller i tilknytning til badet. Ved gjentatt eller langvarig fuktbelastning kan fukt trenge videre til disse konstruksjonene og medføre risiko for muggsopp, råte og andre skjulte følgeskader.

På grunn av våtrommets alder, manglende tettesjikt og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Selv om det ikke ble påvist aktive lekkasjer eller synlige følgeskader på befaringsdagen, kan skjulte avvik ikke utelukkes.

Våtrom har generelt høy skadefrekvens, og fuktskader kan utvikle seg over tid uten å være synlige på overflatene. Det må derfor påregnes full oppgradering av våtrommet med etablering av dokumentert tettesjikt, ny slukløsning og øvrige nødvendige bygningsmessige tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 20 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Liten del av skillevegg mellom vaskerom og stue er av trekosnruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt i denne veggen, da sannsynlighet for å finne fuktighet her vurderes som lav og gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er utført med synlige murvegger og gulv uten etablert tettesjikt. Rommet har sluk i gulvet, utslagsvask montert på murvegg, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mur- og betongkonstruksjonene er mindre utsatt for råteskader enn konstruksjoner med organiske materialer. Rommet har heller ikke dusj eller annen installasjon som normalt gir omfattende direkte vannbelastning. Den mest utsatte sonen er området rundt utslagsvasken, hvor det kan forekomme vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning.

Varmtvannsbereder og vaskemaskin medfører risiko for lekkasje på samme måte som andre vanninstallasjoner, men sluk i gulvet bidrar til å redusere risikoen for omfattende vannoppsamling.

Manglende tettesjikt innebærer likevel at vann som ikke ledes direkte til sluket, kan trekke ned i gulvet eller videre til tilstøtende konstruksjoner. Ved langvarig eller gjentatt fuktbelastning kan det oppstå misfarging, saltutslag, avskalling og annen nedbrytning av mur- og gulvoverflater.

Sluk, vanninstallasjoner og tilkoblinger til utslagsvask, varmtvannsbereder og vaskemaskin bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 21 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Rommet har ikke dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fuktsikring kan ikke bekreftes. Rommet bør brukes med forsiktighet, og vannsøl må begrenses. Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem 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.

Eier opplyser at kjøkken er renover i nyere tid og fremstår i overordnet god tilstand.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at rømningsvinduet på loft ligger i en høyde over terreng hvor det etter dagens sikkerhetsnivå normalt er behov for fast tilrettelagt atkomst til terreng. Det kan ikke bekreftes at loftet har godkjent rømningsløsning eller er godkjent for dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 22 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

• KONSEKVEN

Manglende eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering kan føre til at fukt fra grunnen trenger inn i grunnmuren. Dette kan gi synlige fuktutslag, saltutslag og avskalling på murflater.

Der murveggene er innforet med treverk, isolasjon og andre organiske materialer, kan fukt bli innestengt i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til muggsopp, råteskader og redusert isolasjonsevne. Skjulte skader kan være mer omfattende enn det som er registrert i undersøkelsespunktet.

TILTAK

Utvendige forhold bør undersøkes nærmere. Kontrollen bør omfatte terrengfall, drenering og fuktsikring langs grunnmuren.

Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren. Dette kan innebære etablering eller utskiftning av drenering og utvendig fuktsikring, men endelig tiltak må fastsettes etter nærmere undersøkelse av grunnmur, terreng og eksisterende utførelse.

Tiltakene må ses i sammenheng med anbefalt åpning og kontroll av de innforede veggene i underetasjen. Eventuelle fuktskadede materialer må fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen bør være avklart før konstruksjonene bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong og naturstein

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har lecamur og betongstein, samt steinmur som er murt igjen med betong.

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er stedvis oppført/fundamentert på naturstein som går gjennom murtykkelsen og er synlig både på innvendig og utvendig side. Enkelte steiner stikker ut fra vegglivet. Utførelsen er typisk for eldre bygninger, men overganger mellom naturstein, murverk og terreng er utsatt for fuktinntregning. Det er ikke opplyst om tilfelle av fuktinntregning i underetasjen ved registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• KONSEKVEN

Naturstein som går gjennom grunnmuren, kan bidra til transport av fukt og kulde fra utsiden til innsiden.

Siden grunnmuren og gulvet hovedsakelig består av betong materialer, er risikoen for råteskader i selve muren og betonggulvet begrenset. Fukt kan likevel føre til misfarging, saltutslag, avskalling, frostsprengning og nedbrytning av fuger og puss.

TILTAK

Overganger mellom naturstein og murverk bør kontrolleres for åpne fuger, sprekker og tegn til fuktinntregning. Løse eller mangelfulle fuger og pussområder bør utbedres med materialer som er tilpasset eldre murverk.

Innvendige murflater og tilstøtende konstruksjoner bør følges opp for utvikling av fuktmerker, saltutslag eller andre tegn på økt fuktbelastning.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 25 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med hage, treterrasse, brygge og uthus i et skrående terreng, med ulike nivåer.

Det er registrert noe fall mot bolig, det er også utført tiltak ved å legge renne i grunn ved grunnmur, utførelse av tomteforhold gir økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrengtet på forsiden av boligen har fall i retning mot bygningen. Det er utført avbøtende tiltak ved at belegningssteinen nær grunnmuren har fall bort fra veggen, og det er etablert slukrist i grunnen for oppsamling og bortledning av overflatevann på den siden av boligen mot garasje.

Tiltakene reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren, men terrengfallet gjør løsningen avhengig av at sluket, tilhørende avløp og fallforholdene fungerer tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

• KONSEKVEN

Ved kraftig eller langvarig nedbør, snøsmelting, tilstopping eller utilstrekkelig kapasitet i sluket kan vann samle seg nær grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning mot murveggen og øke risikoen for fuktinntregning, fuktutslag og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Risikoen må ses i sammenheng med at utførelsen og tilstanden på utvendig fuktsikring og drenering er ukjent eller mangelfullt dokumentert.

TILTAK

Slukristen og tilhørende avløp bør rengjøres og funksjonskontrolleres jevnlig, særlig før perioder med mye nedbør og snøsmelting. Det bør kontrolleres at vannet ledes til egnet avløp og ikke tilbakeføres mot grunnmuren.

Fallforholdene på belegningssteinen bør opprettholdes og korrigeres dersom det oppstår setninger eller vannansamlinger. Ved gjentatt vannoppsamling eller tegn til økt fuktbelastning bør tiltak vurderes og eventuelt forbedres.



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

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 26 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trapp opp til loft er relativt bratt å gå i.
- Det er registrert at rømningsvindu på loft ligger i en høyde over terreng hvor det etter dagens sikkerhetsnivå normalt er behov for fast tilrettelagt atkomst til terreng. Det kan ikke bekreftes at loftet har godkjent rømningsløsning eller er godkjent for dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. .
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpnningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

BOLIGENHET 2

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør.

Ytterdør har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Det må påberegnes økt vedlikehold som følge av alder og elde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 27 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Eier opplyser ved renovering av bolig, ble det lagt nye sperr opp på gamle åser, isolert og tettet igjen med gipsplater som vindtetting, sløyfer og lekter og teglstein som takteking.

Når takkonstruksjoner er helt 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

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Hele 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.

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med enkelkrummet teglstein. 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 takteking og undertaket er fra 1995 og ble utført i sammenheng med renovering av enkelte utvendige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Det er registrert steiner som er sprukket. Det er også Registrert påbegynnede mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Mose kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekingen, særlig ved skjøter, beslag og andre utsatte detaljer. Eventuelle svekkelser i undertaket kan gi risiko for fuktinntrengning og følgeskader i takkonstruksjonen. TILTAK Mose bør fjernes skånsomt, og taktekingen bør rengjøres og kontrolleres for skader, løse deler og utette detaljer. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. På grunn av alder må det påregnes utskiftning eller større vedlikeholdsarbeider på taktekingen og undertaket innen overskuelig tid. Ved tegn til lekkasje eller ytterligere nedbrytning anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig. Takstein som er sprukket bør skiftes ut for å unngå fuktinntregning i underliggende konstruksjoner.



Mosegroing og sprekker i takstein



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 28 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD Gnr 5 - Bnr 52 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNBDAL	
Tilstandsrapport		
Beskrivelse 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 ved renovering av bolig på 90-talet, ble rivet inn til reisverk, med ny vindtetting av gipsplater, sløyfer og liggende kledning som utvendig tekking. Utvendig fasader er jevnlig vedlikeholdt. Som følge av alder må det påberegnes økt behov for kontroll og vedlikehold. Det er registrert enkelte steder hvor kledningsbord har lavhøyde til terreng og platting. Det er ikke registrert eventuelle skade på kledningsbordene, men som følge av utførelse bør kledningsbordene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, gjerne hyppigere enn resterende kledningsbord på boligen.		
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys		
Beskrivelse Vinduene er malte og har 2-lags glass. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikehold, hvor vinduene nylig er overflatebehandlet utvendig. 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.		
TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak		
Beskrivelse Nedløp og beslag er av metall og plast		
INNENDIG		
TG 1 Overflater - vegger og himlinger		
Beskrivelse Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen er kledd med trepanel. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt		
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
Beskrivelse Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.		
Oppdragsnr.: 22592-1129	Befaringsdato: 17.07.2026	Side: 29 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD Gnr 5 - Bnr 52 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNBDAL	
Tilstandsrapport		
Eier opplyser at deler av gulvet avrettet med flytemasse og lagt belegg -flisersom gulv etter renovering av bolig. Vurdering av avvik: • Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Konsekvens/tiltak • Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.		
TG 1 Overflater - gulv		
Beskrivelse Gulvet er belagt med belegg og furugulv Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt		
TG 3 Kryp kjeller		
Beskrivelse Det er kryp kjeller under trebjelkelag. Kryp kjelleren under uthuset er utført med trebjelkelag og bord av eldre dato. Grunnen består av jord og fjell, og det er ikke registrert sammenhengende fuktsperre over grunnen. Tilkomsten og høyden i kryp kjelleren er varierende. Det er registrert enkelte åpninger som kan bidra til luftutskifting, men det kunne ikke bekreftes at luftingen er tilstrekkelig og jevnt fordelt i hele kryp kjelleren. Det er også registrert spor etter treborende insekter i treverket under bjelkelaget. Om angrepet er aktivt og hvor omfattende treverket eventuelt er svekket, er ikke avklart. Kryp kjellere med jordgrunn og eldre trekonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet, kondens og biologisk nedbrytning, særlig dersom ventilasjonen og uttørkingsmulighetene er begrenset. Kryp kjellere fra eldre byggeår er erfaringsmessig risikokonstruksjoner. Fuktforhold, lufting, bjelkelag, bjelkeender, opplegg og øvrige bærende elementer bør derfor kontrolleres jevnlig. Eier opplyser at det pågende arbeid med tiltak for fjerning av borebiller. Vurdering av avvik: • Kryp kjelleren har jord- og fjellgrunn uten registrert sammenhengende fuktsperre. Luftingen fremstår som begrenset, og tilfredsstillende luftutskifting i hele konstruksjonen kunne ikke bekreftes. Det er registrert spor etter treborende insekter i eldre treverk. Om angrepet er aktivt, og hvor omfattende treverket eventuelt er svekket, er ikke avklart. Det er videre registrert en trestolpe/søyle som fremstår som del av understøttelsen av konstruksjonen. Nedre del av stolpen er råteskadet og delvis bortfalt. Stolpen har derfor ikke sammenhengende og tilfredsstillende opplegg mot grunnen eller annet fast fundament. Lastoverføringen i dette punkt er ikke dokumentert eller avklart. Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 22592-1129	Befaringsdato: 17.07.2026	Side: 30 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL

Tilstandsrapport

• KONSEKVENS

Fuktavgivelse fra jord- og fjellgrunnen, kombinert med begrenset luftutskifting, kan føre til høy luftfuktighet og kondens. Over tid kan dette gi muggsopp, råteskader og redusert levetid for bjelkelag, bord og andre trekonstruksjoner.

Dersom angrepet av treborende insekter er aktivt eller har pågått over lengre tid, kan treverkets tverrsnitt og styrke gradvis bli redusert.

Den råteskadede stolpen har ikke et pålitelig opplegg. Dersom stolpen inngår i bæringen, kan dette medføre redusert eller manglende lastoverføring, videre deformasjoner og setninger i bjelkelaget samt skader på overliggende konstruksjoner. Ved videre svekkelse kan det i verste fall oppstå lokal konstruksjonssvikt.

Som følge av alder og de registrerte skadene kan ytterligere skjulte råte-, insekt- eller bæreskader ikke utelukkes.

TILTAK

Den råteskadede stolpen bør sikres og undersøkes snarlig. Det bør etableres midlertidig understøttelse dersom stolpen har en bærende funksjon, inntil permanent utbedring er utført.

Råteskadet treverk må fjernes, og stolpen må repareres eller skiftes. Ny understøttelse må etableres på et stabilt og varig fundament med tilfredsstillende avstand og beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Det anbefales også jevnlig kontroll av bjelkelag, bjelkeender og øvrige oppleggspunkter, råte- og insektskader, fuktinnholdet i treverket, ventilasjonen og fuktbelastningen fra grunnen.

Det bør vurderes å etablere sammenhengende fuktsperre over tilgjengelige deler av grunnen. Ventilasjonstiltak må vurderes samlet og tilpasses konstruksjonen, da økt ventilering ikke nødvendigvis reduserer fuktbelastningen gjennom hele året.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 31 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

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

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 32 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befæringsdato: 17.07.2026

Side: 33 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

funksjonssvikt.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da deler av tilhørende konstruksjoner hvor det er høyst sannsynlighet for å finne forhøyede fuktverdier, er yttervegger.

Det er utført overflatemålinger ved bruk av fuktindikator uten å finne forhøyde fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befæringsdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befæringsdato: 17.07.2026

Side: 34 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid har passert

Konsekvens/tiltak

- Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Det er fra 1995, da boligen ble betydelig renovert.

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

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør.

Deler av vannledninger er synlig i krypkjeller.

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

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 35 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er passert.

Deler av vannledninger er synlig i krypkjeller og er uisolerte. Det er ikke opplyst om noen forhold eller funksjonssvikt ved bruk av anlegget på vinterstid, men plassering gir økt risiko for frostskaider og lekkasje særlig på kalde dager.

Konsekvens/tiltak

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

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

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventillasjon gjennom ventiler i vegg eller gjennomåpning og lukking av vindu.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er plassert i krypkjelleren og er over 20 år gammel. Berederen har dermed nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for korrosjon, lekkasje og funksjonssvikt.

Plasseringen i krypkjeller med jord- og fjellgrunn innebærer at en eventuell mindre lekkasje normalt ikke vil føre til direkte vannskade på gulvkonstruksjoner. Miljøet i krypkjelleren kan imidlertid være fuktig, og dette kan over tid gi økt belastning på bereder, rør, koblinger og øvrige metaldeler.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS

Høy luftfuktighet og kondens kan bidra til rust- og korrosjonsutvikling og dermed redusere levetiden på berederen og tilhørende installasjoner.

TILTAK

Berederen, rørforbindelser og koblinger bør kontrolleres jevnlig for rust, korrosjon, lekkasjespor og andre tegn til svekkelse. På grunn av alder må utskiftning påregnes innen nærmeste fremtid.

Ved utskiftning bør det vurderes en plassering eller løsning som gir bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold, samt redusert fuktbelastning på installasjonen.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 36 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens type er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Uthuset er oppført over krypkjeller med jord- og fjellgrunn og fundamentering som er typisk for eldre bygninger. Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring eller en tradisjonell, sammenhengende dreneringsløsning rundt bygningen. Slike tiltak ble normalt ikke etablert på samme måte som ved bygninger med kjeller og sammenhengende grunnmur.

Eventuell drenering ligger under terreng og kan ikke kontrolleres eller bekrefte ved en visuell befaring. For denne typen konstruksjon er bortledning av takvann og overflatevann, terrengfall og lufting av krypkjelleren særlig viktig for å begrense fuktbelastningen.

Forholdet må ses i sammenheng med punktet «krypkjeller».

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring eller dokumentert drenering rundt uthuset. Utførelsen er ikke unormal for denne typen eldre krypkjellerkonstruksjon.

Det er registrert at taknedløp avsluttes ved grunnen uten tilfredsstillende bortledning av takvannet vekk fra bygningen og krypkjelleren. Dette kan føre til at vann tilføres ledes mot og inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENS

Takvann og overflatevann som slippes ut nær bygningen, kan føre til økt fuktighet i jord- og fjellgrunnen under krypkjelleren. Dette kan gi høyere luftfuktighet, redusert uttørking og økt risiko for kondens, muggsopp, råteskader og aktivitet fra treborende insekter i bjelkelag, stolper og øvrige trekonstruksjoner.

De registrerte forholdene i krypkjelleren viser at deler av treverket allerede er utsatt for biologisk nedbrytning. Det kan likevel ikke fastslås at nedløpsløsningen eller manglende drenering alene er årsaken til skadene.

TILTAK

Taknedløpene bør forlenges eller tilkobles en egnet løsning som leder vannet kontrollert bort fra bygningen og krypkjelleren. Vannet må ikke føres til et område hvor det kan renne tilbake mot fundamenteringen.

Terrengfall og øvrige vannveier rundt uthuset bør kontrolleres jevnlig og eventuelt justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Fuktforholdene i krypkjelleren bør følges opp med jevnlig kontroll av grunnen, bjelkelaget, stolper og oppleggspunkter.

Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktavgivelsen fra jordgrunnen, eksempelvis etablering av sammenhengende fuktsperre der dette er praktisk mulig.

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 37 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, steinmur støpt med betong, teglstein, Fundamenter er av stein og fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i eldre murer er ikke unormalt, og må påberegnes. Forholdet innebærer likevel jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved eventuelle ytterlige avvik, anbefaler det tiltak, og nærmere undersøkelser om eventuelt årsak til utvidelse av sprekk.
- Det er registrert sprekker i utvendig puss på grunnmuren. Sprekddannelser i puss og eldre murverk er ikke uvanlig for bygninger fra eldre byggeår, men kan også være tegn på bevegelser, setninger eller frost- og fuktbelastning.

Forholdet må ses i sammenheng med registrert høydeforskjell i etasjeskilleren og råteskade i en understøttende trestolpe i krypkjelleren. Ved befaringen kunne det ikke avklares om skjevhetene og sprekken skyldes eldre, stabiliserte bevegelser, svikt i understøttelsen eller om det foregår aktive setninger.

- KONSEKVENS

Bevegelser i fundamenter, grunnmur eller understøttende konstruksjoner kan føre til videre sprekkdannelse, skjevheter og deformasjoner i etasjeskiller og overliggende bygningsdeler.

Sprekker i puss kan også gi økt fuktinntrengning til murverket og medføre avskalling, frostsprengning og videre nedbrytning. Dersom den råteskadede understøttelsen har mistet bærefunksjon, kan dette bidra til eller forsterke skjevhetene i konstruksjonen.

Det er ikke grunnlag for å fastslå at det foreligger aktive setningsskader på befaringsdagen, men videre utvikling kan ikke utelukkes.

TILTAK

Sprekker og skjevheter bør kontrolleres jevnlig, for eksempel ved kontrollmåling av gulvnivåer og merking eller måling av sprekker. Ved økende sprekkbredde, ytterligere skjevheter eller nye deformasjoner bør fundamentering, grunnmur, bjelkelag og understøttelser undersøkes samlet av bygningskyndig.

Løs og skadet puss bør fjernes og utbedres med materialer som er tilpasset eksisterende murverk. Årsaken til sprekkdannelsen bør avklares før større pussreparasjoner utføres.



Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 38 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Ligger i et skrående terrengforhold, med ulike nivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging i krypkjeller som kan påvirke fuktigheten i krypkjeller.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personska de ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personska de, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Bygningen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Basert opå byggesøknad og eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Bygningen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt

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

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje oppført i 2021 og er av betong- og trekosnruksjoner. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

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

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
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

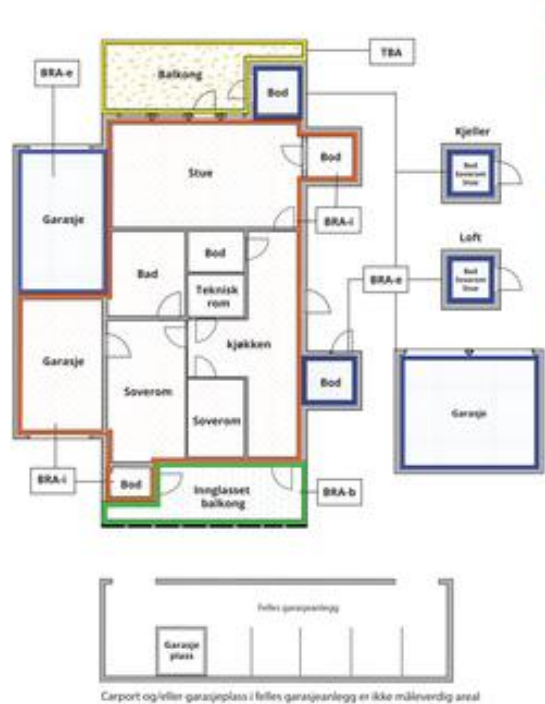
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
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	57			57		6	63
Etasje	65			65	16		65
Underetasje	52			52			52
SUM	174				16	6	180
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue /gang, soverom, soverom 2 med bod		
Etasje	Gang, bod, stue, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, stue, bad, vaskerom		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
ALH: ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190cm
TBA: Areal treterasser. området med belegningstein, skifterstein og støpt platting er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men plantegningen for loftet avviker fra dagens innredning og bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. For eldre boliger er manglende ferdigattest ikke uvanlig. Manglende ferdigattest innebærer derfor ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, ref egenerklæringskjema

Bolighet 2

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	21			21		13	34
Etasje	35			35			35
SUM	56					13	69
SUM BRA	56						

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 43 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom		
Etasje	Gang, vaskerom, stue, kjøkken		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal uthus
ALH: Ikke målbare areal med lavere himlingshøyde enn 190cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, hvor plantegning avviker fra dagens bruk i boligen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		22		22		4	26
SUM		22				4	26
SUM BRA	22						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal båthus med boddell.
ALH: Ikke målbare areal med lavere himlingshøyde enn 190cm på hems boddell.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 44 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal redskapsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e. Innvendig areal garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
		Kunde
19.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	52		0	1258.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Edlandsgeilane 8							
Hjemmelshaver							
Øfsteng Vidar							

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et området for boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse, belagt steinsetting i et skrående terreng .

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold.
Eiendommen er merket som et kulturminne i kommunens arkiv. Forholdet kan ha betydning for eventuelle oppgraderinger, renoveringer eller tiltak på boligen og eiendommen.

Andre Merknader.

Boligen er fra eldre byggeår, hvor eksakt byggeår er ukjent. Eier opplyser at boligen er fra slutten av 1899, hvor det også er opplyst i matrikkelen for eiendommen. Eier opplyser også at det ble utført tilbygg på boligen i 1987 samt større renoveringsgarbeid på utvendig bygningsdeler, hvor eier opplyser at ytterveggene og tak ble etterisolert med ny vegg- og taktekking.
Det ble også i utført renoveringsarbeid på bolig n 2, hvor ytterveggene og tak ble etterisolert med ny vegg- og taktekking i 1995.
Eldre bolig som er bygget og renovert etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Eier opplyser at bolig nr 2 er brukt som utleiebolig i løpet av de siste årene. Eventuelle opplysninger ved bruk av boligen kan være begrenset da eier selv ikke har bodd i boligen.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	10.07.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	
2	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
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.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

Bygningsakkdyndig 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."*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 49 av 50

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 52
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

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

Oppdragsnr.: 22592-1129

Befaringsdato: 17.07.2026

Side: 50 av 50

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Edlandsgeilane 8, 4330 ÅLGÅRD

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Edlandsgeilane 8

Postadresse

Edlandsgeilane 8

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1976

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

49 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Øfsteng, Vidar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktinntrengning i påbygg til hovedetasje, utbedret av kombihus

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av fuktinntrengning til påbygg. Skiftet noen lekter og papp.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kombihus AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

30+

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk anlegg ble oppgradert i to ulike omganger av faglært

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sandnes Elektriske

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Ble oppdaget mus på kjøkkenet for 2 år siden. Utbedret av Rentokil AS, ikke sett tegn til mus etter det.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Bygget isolert garasje i 2021, utført av Kombihus AS. Fastmontert el-bil lader.
Vinterhage bygget i 2016, utført av Kombihus.
Støpte brygge ca 2014, utført av Hadland og Osaland.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 46918957

GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

Vidar Øfsteng
Edlandsgeilane 8
4330 Ålgård

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: Tore Ravndal

G.nr. 5

Byggemelder: Vidar Øfsteng

B.nr. 52

Bygningens art: Uthus

Matr. nr.

Konstruksjon: Bindingsverk

Sak nr 107/85

I henhold til besiktigelse den 27.8.86 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres uthus

Følgende arbeider gjenstår:

Uthuset er kontrollert og funnet i orden.

Ålgård, den 27.8.86.
for bygningssjefen
Harald Sattler
Harald Sattler
-Bygningskontrollør-



Vidar Øfsteng
Edlandsgeilane 8
4330 ÅLGÅRD

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
03.07.2019	Tor Harald Lunde	200/19	14/149

GODKJENT - Søknad fra Vidar Øfsteng om ferdigattest for tilbygg til uthus/hagestue på gnr. 5, bnr. 52, Edlandsgeilane 8, Ålgård

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 5, bnr. 52, Edlandsgeilane 8, Ålgård		
TILTAKSHAVER	Vidar Øfsteng	ADRESSE	Edlandsgeilane 8 4330 Ålgård
TILTAKETS ART	Tilbygg til uthus/hagestue		

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest for tilbygg til uthus/hagestue på gnr. 5 bnr. 52, Edlandsgeilane 8, godkjennes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket er fattet av avdeling for arealbruk med hjemmel i kommuneloven § 23 nr. 4 og politisk delegeringsreglement for Gjesdal kommune.

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

VI MINNER OM:

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

SAKSOPPLYSNINGER:

I sak 091/14, vedtak av 11.03.14, ble det gitt tillatelse til oppføring av tilbygg til uthus/hagestue på gnr. 5 bnr. 52, Edlandsgeilane 8.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 19.06.19.

VURDERINGER:

Gjesdal kommune har vurdert at søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og har kommet frem til at det kan gis ferdigattest for tilbygg til uthus/hagestue som søkt om.

Med hilsen

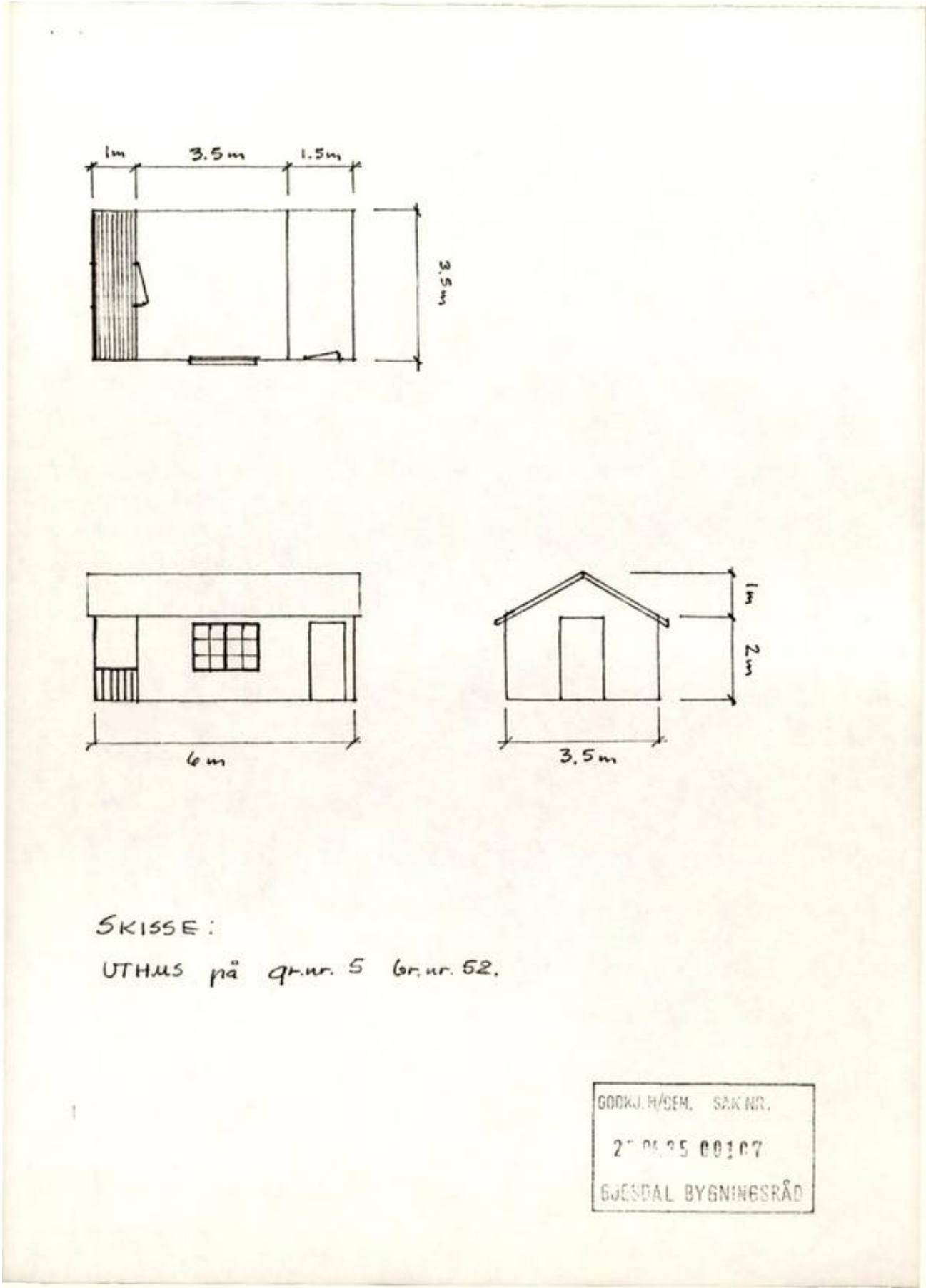
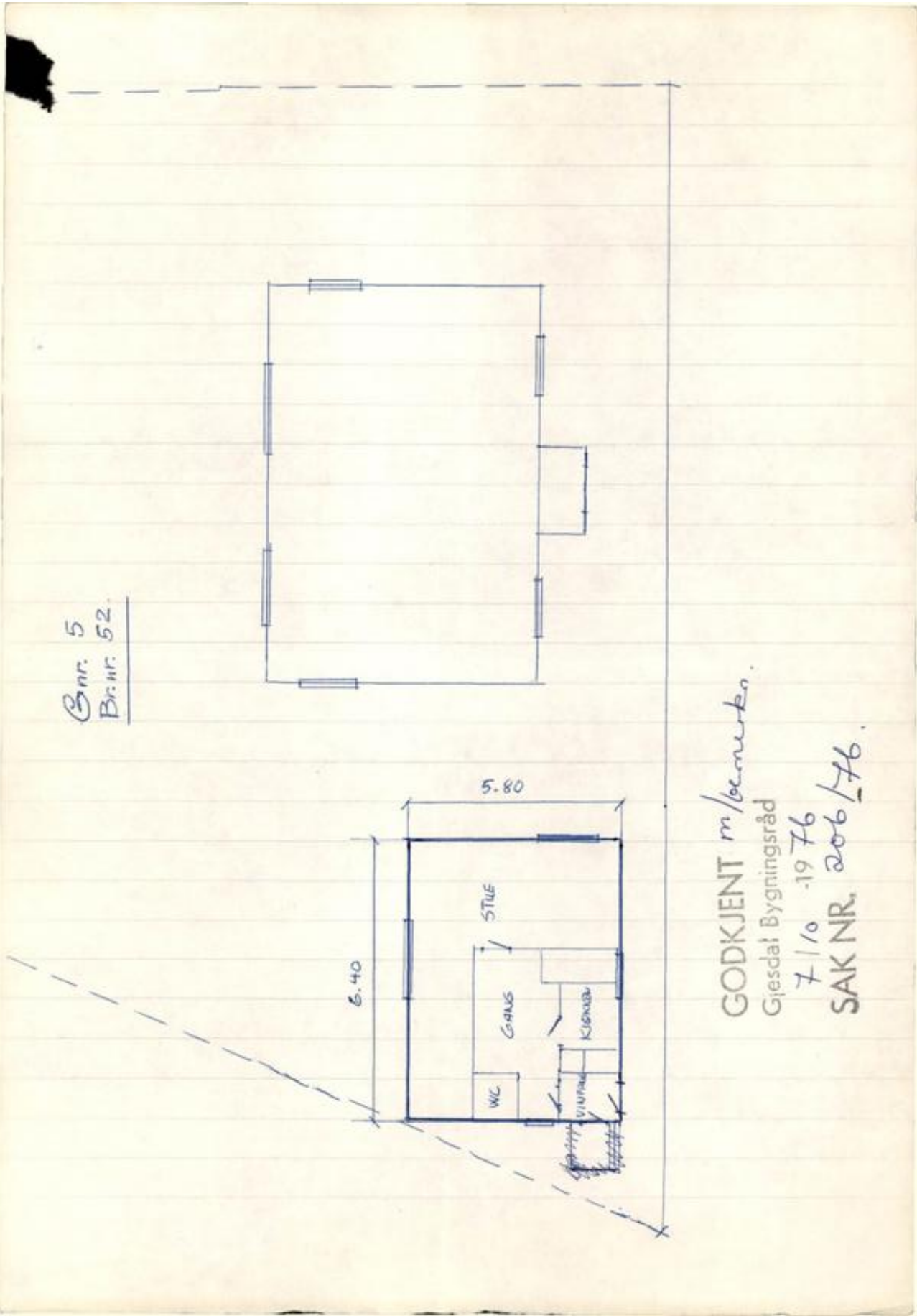
GJESDAL KOMMUNE

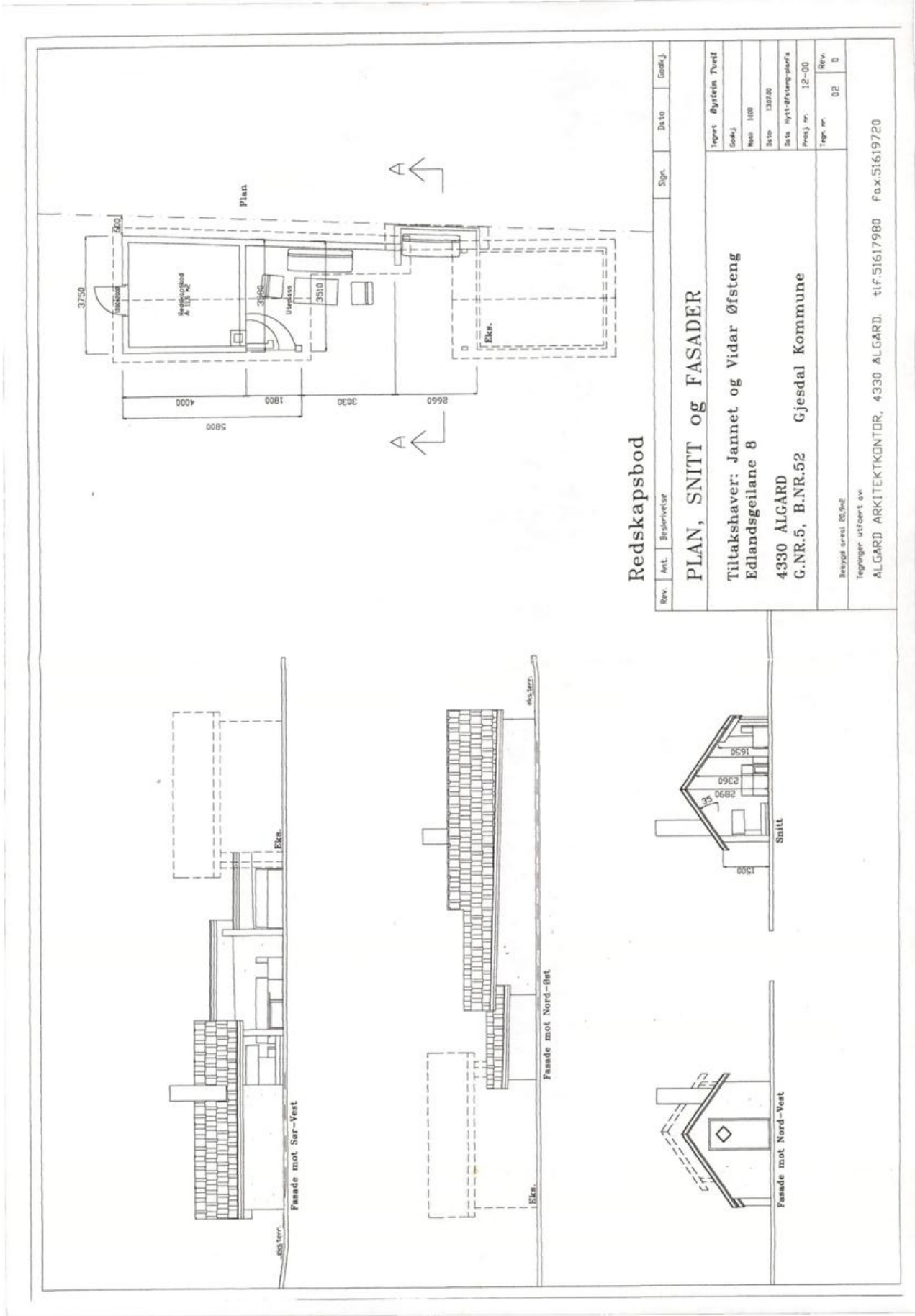
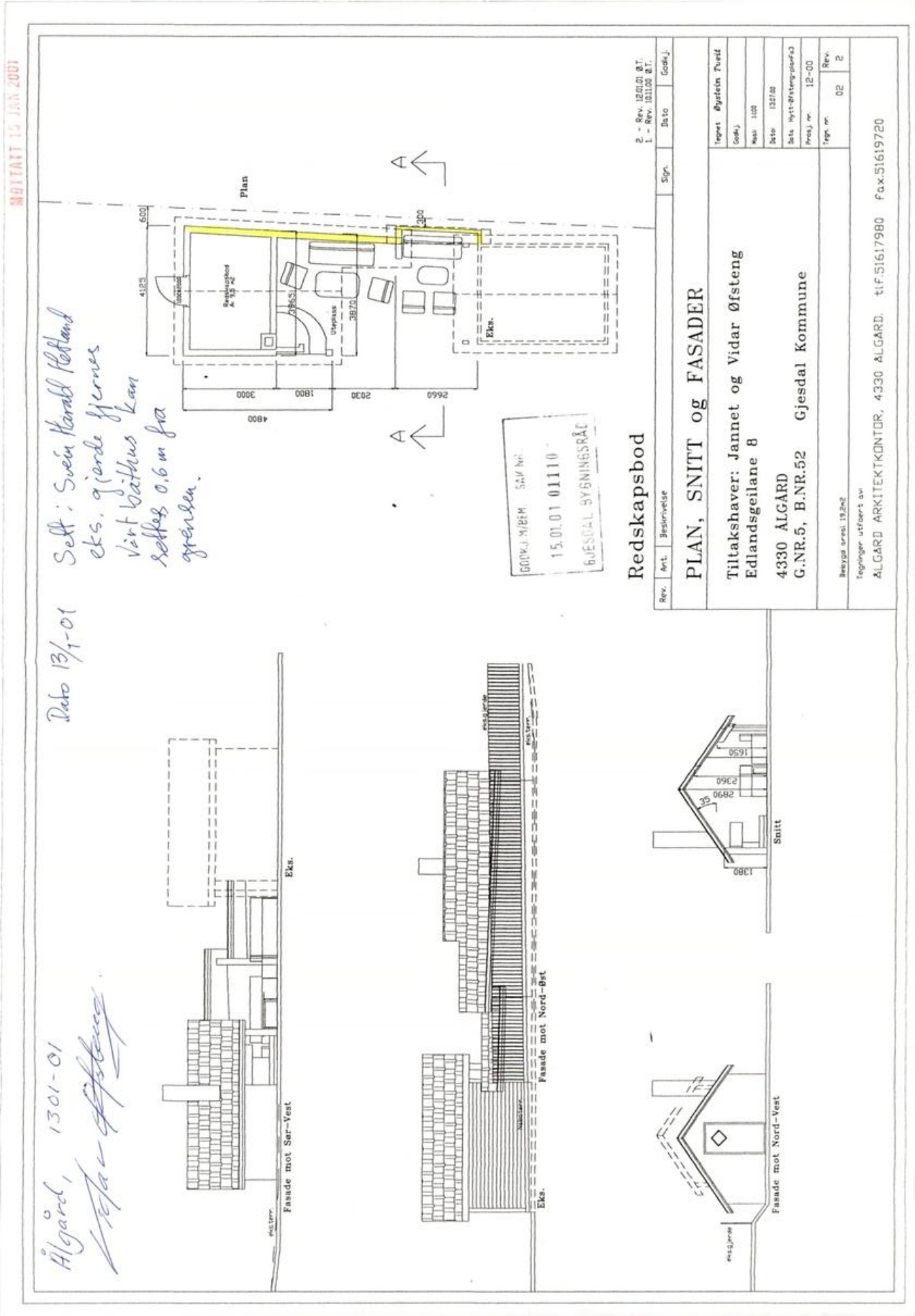
Knut Underbakke
Rådmann

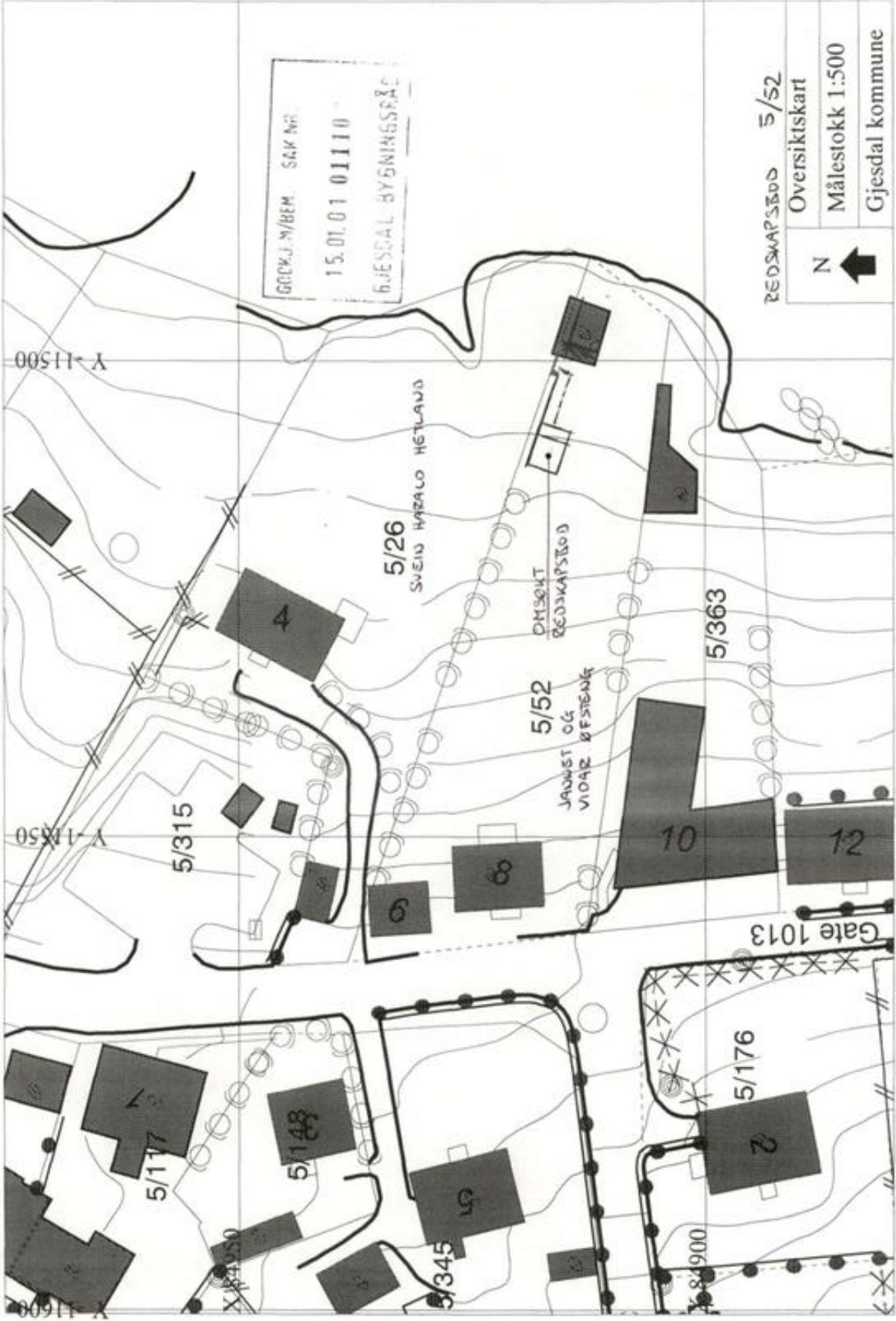
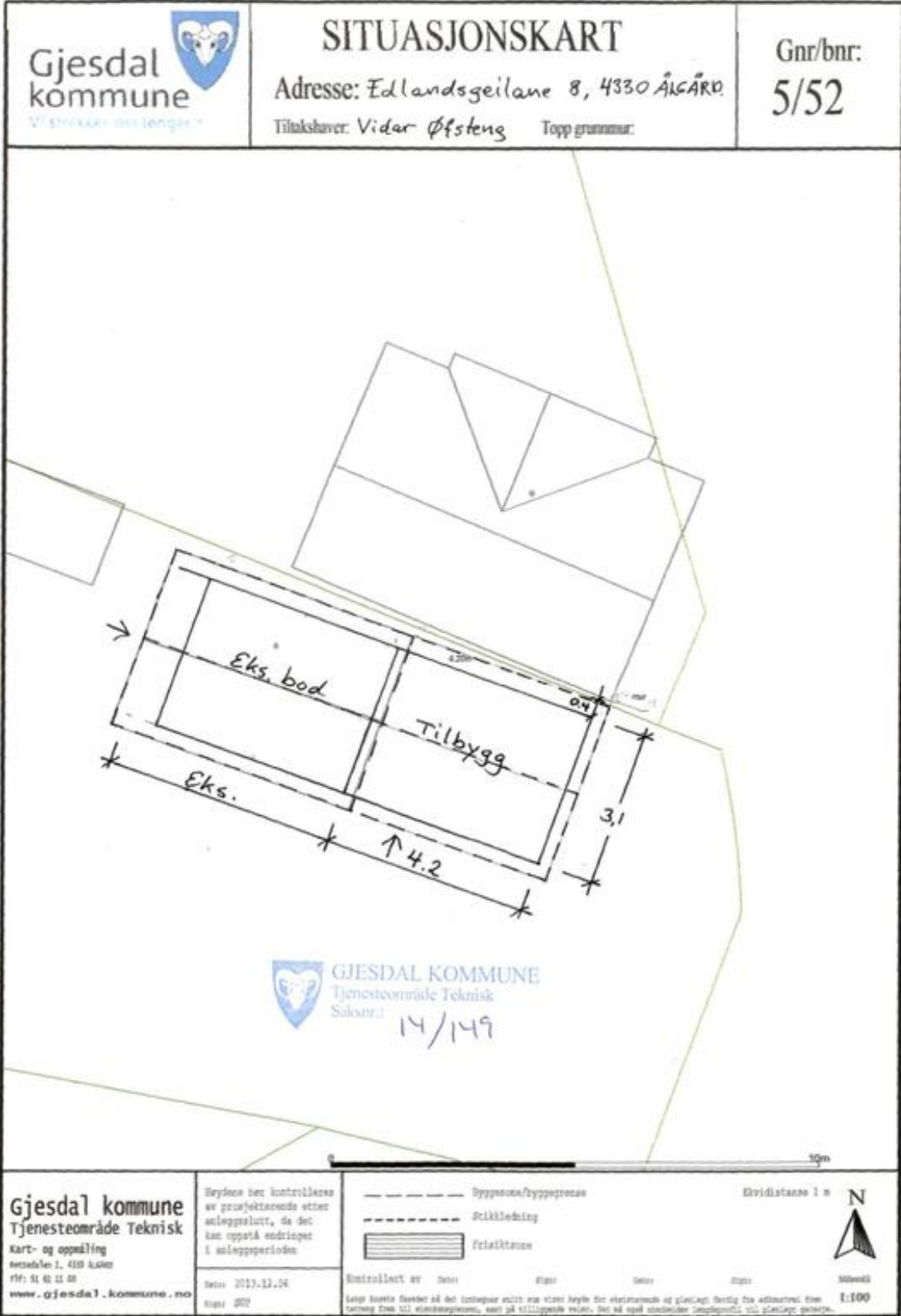
Tor Harald Lunde
saksbehandler

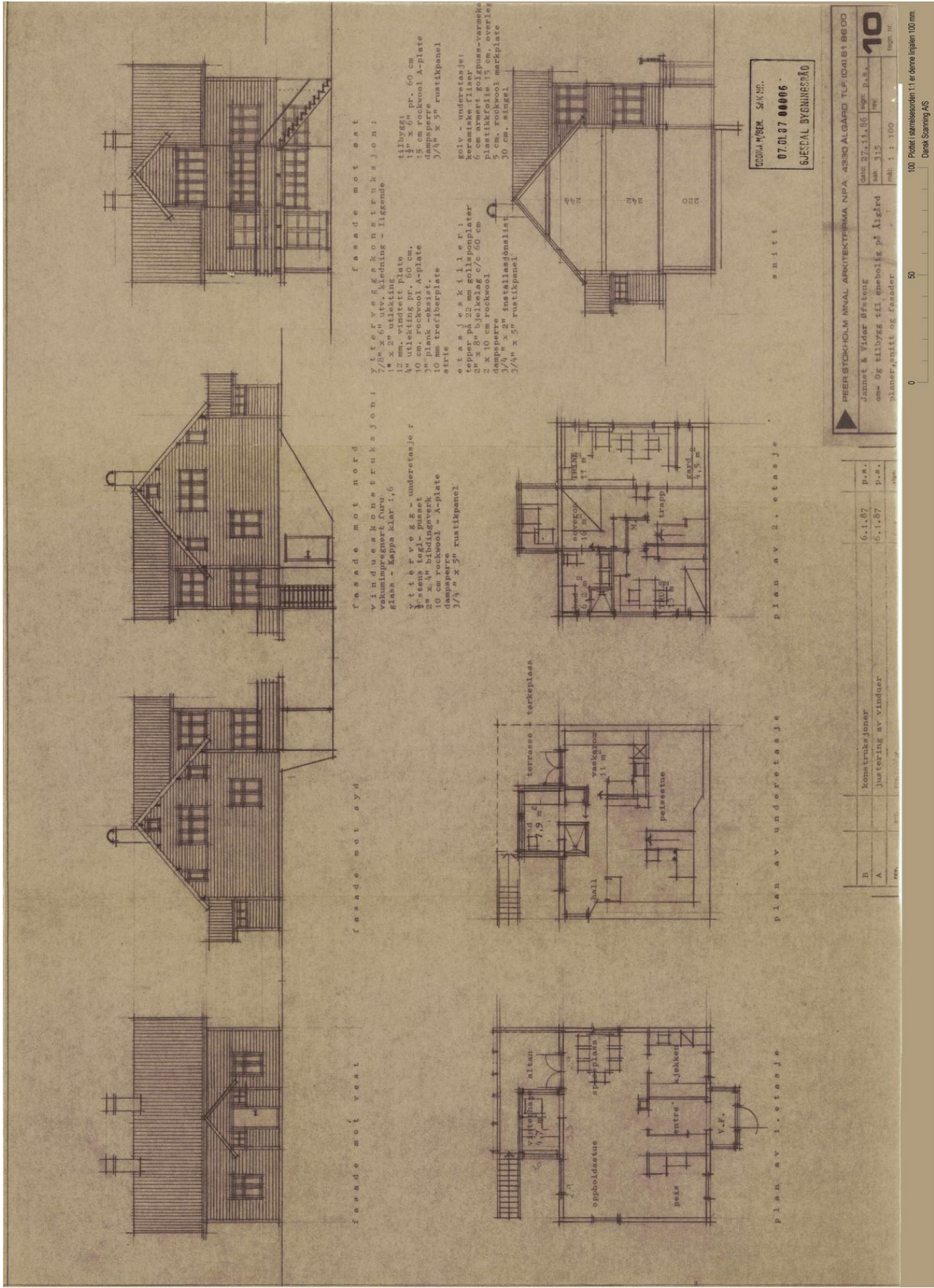
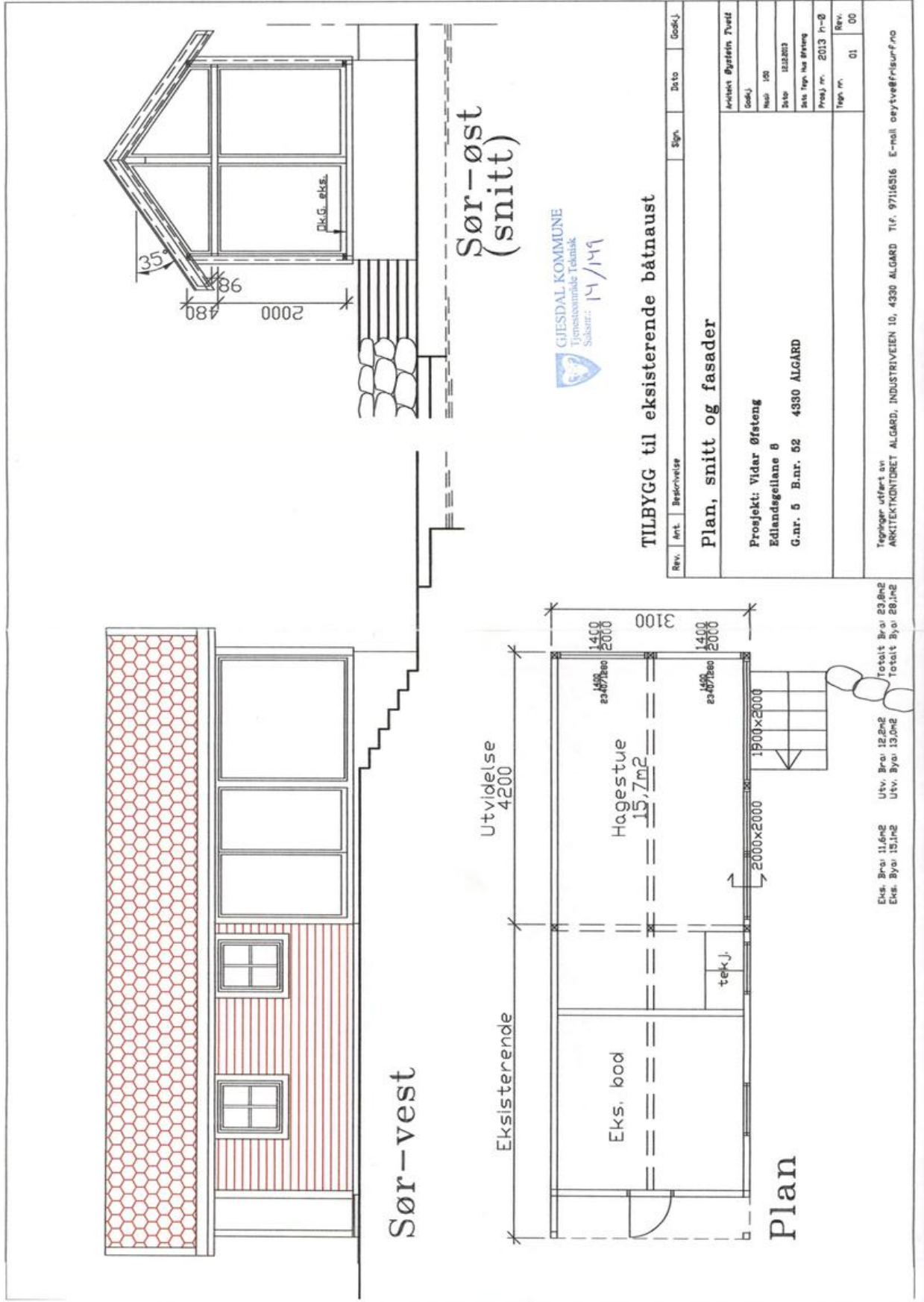
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

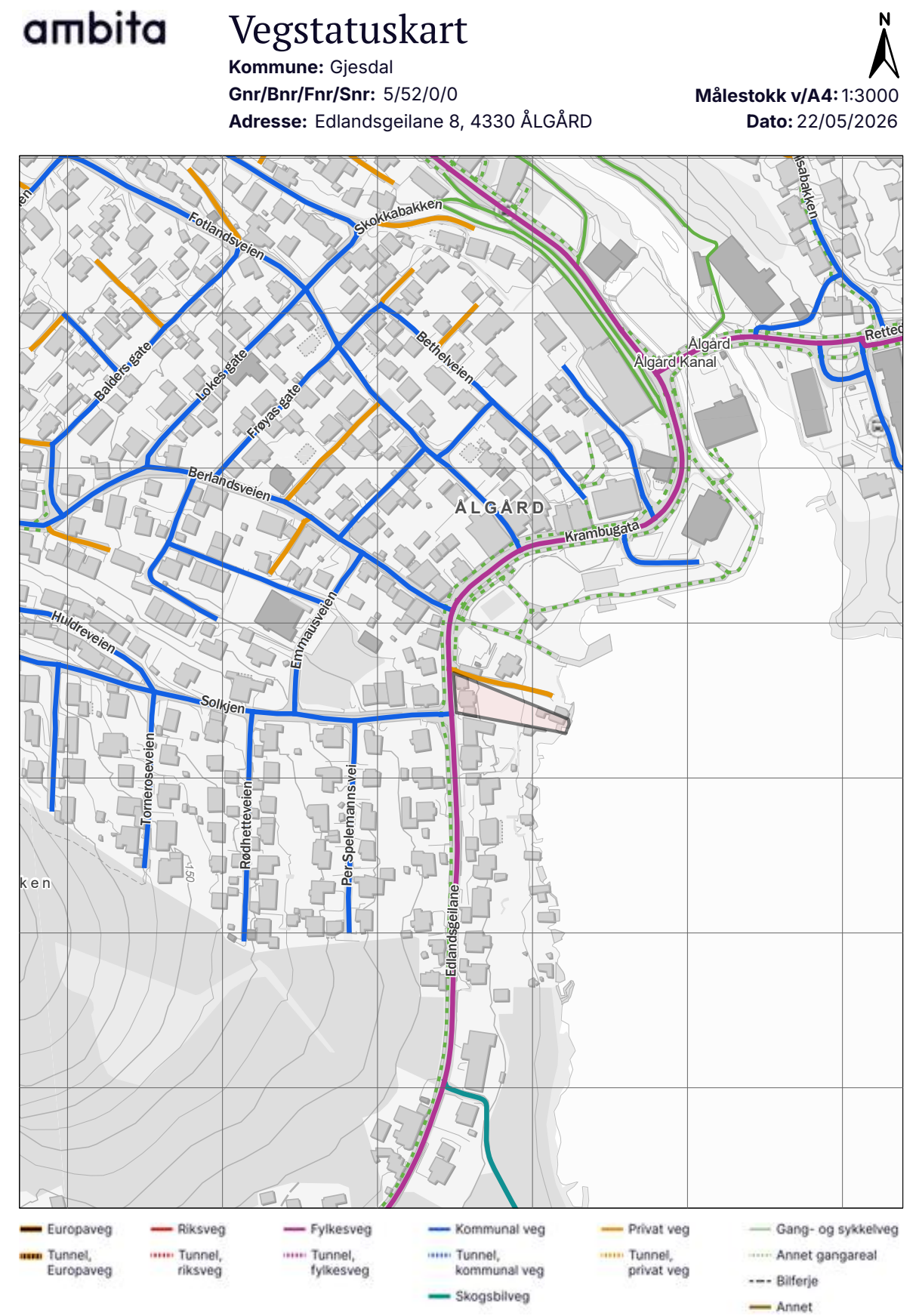
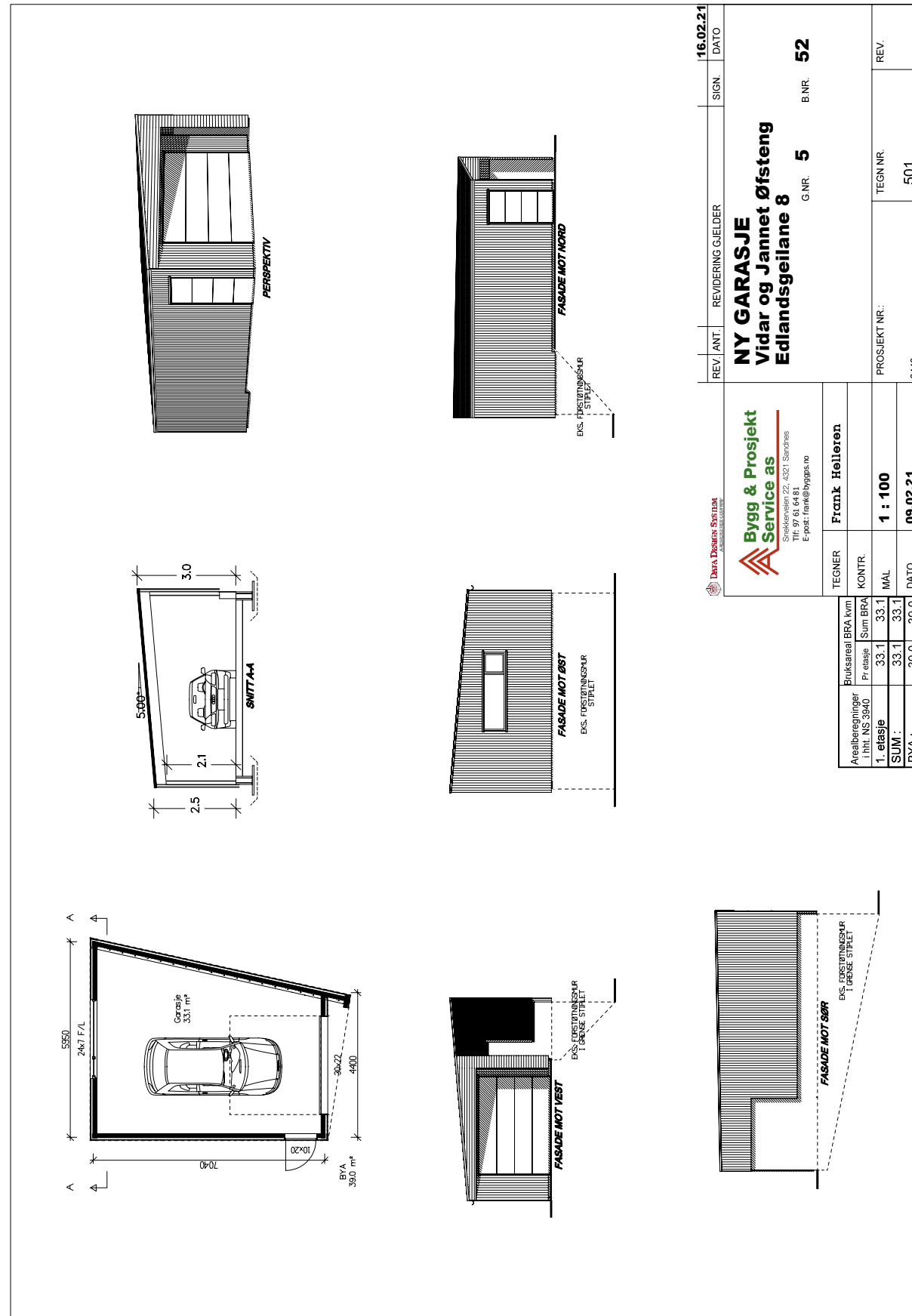
Vedlegg: orientering om klagerett

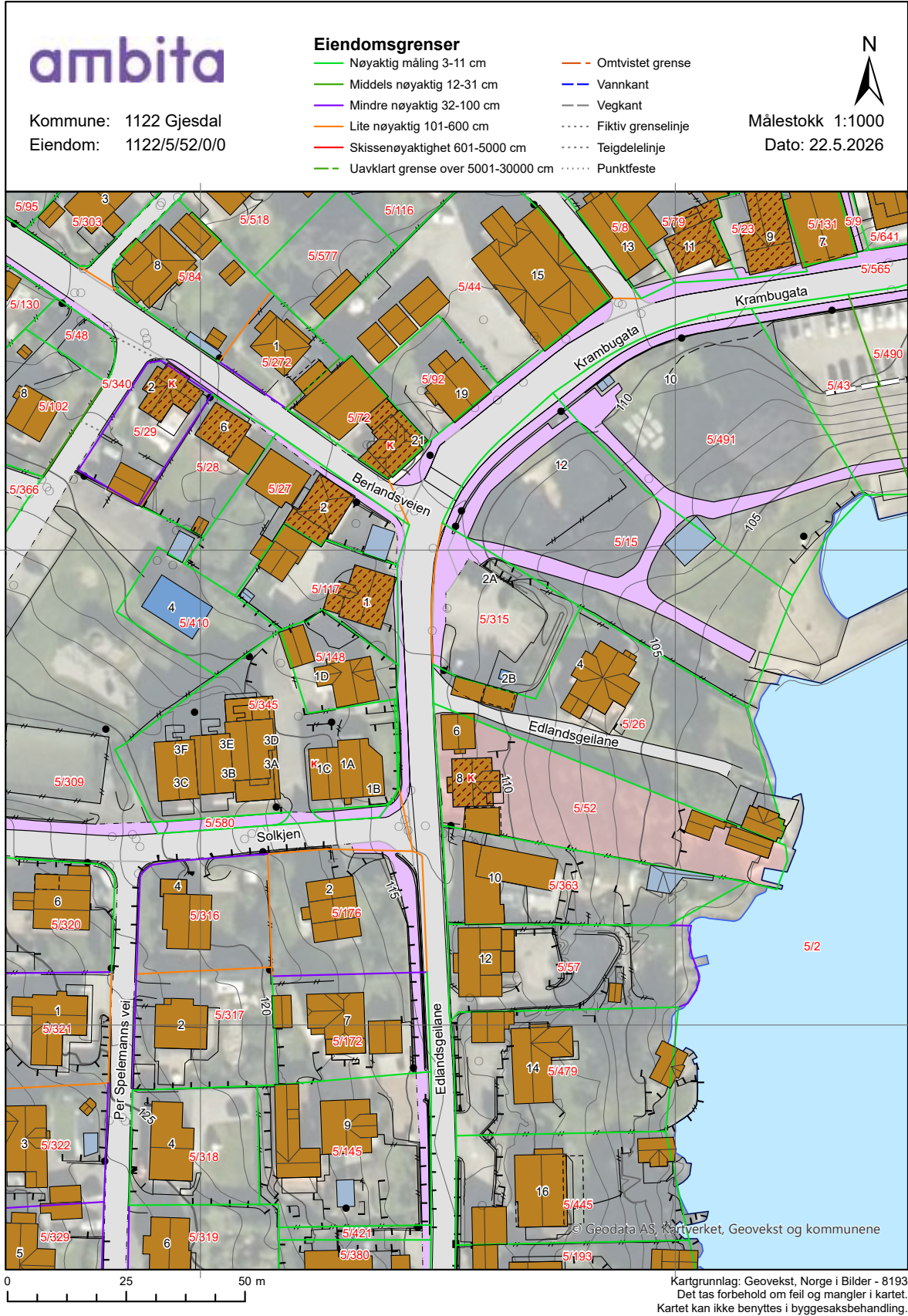




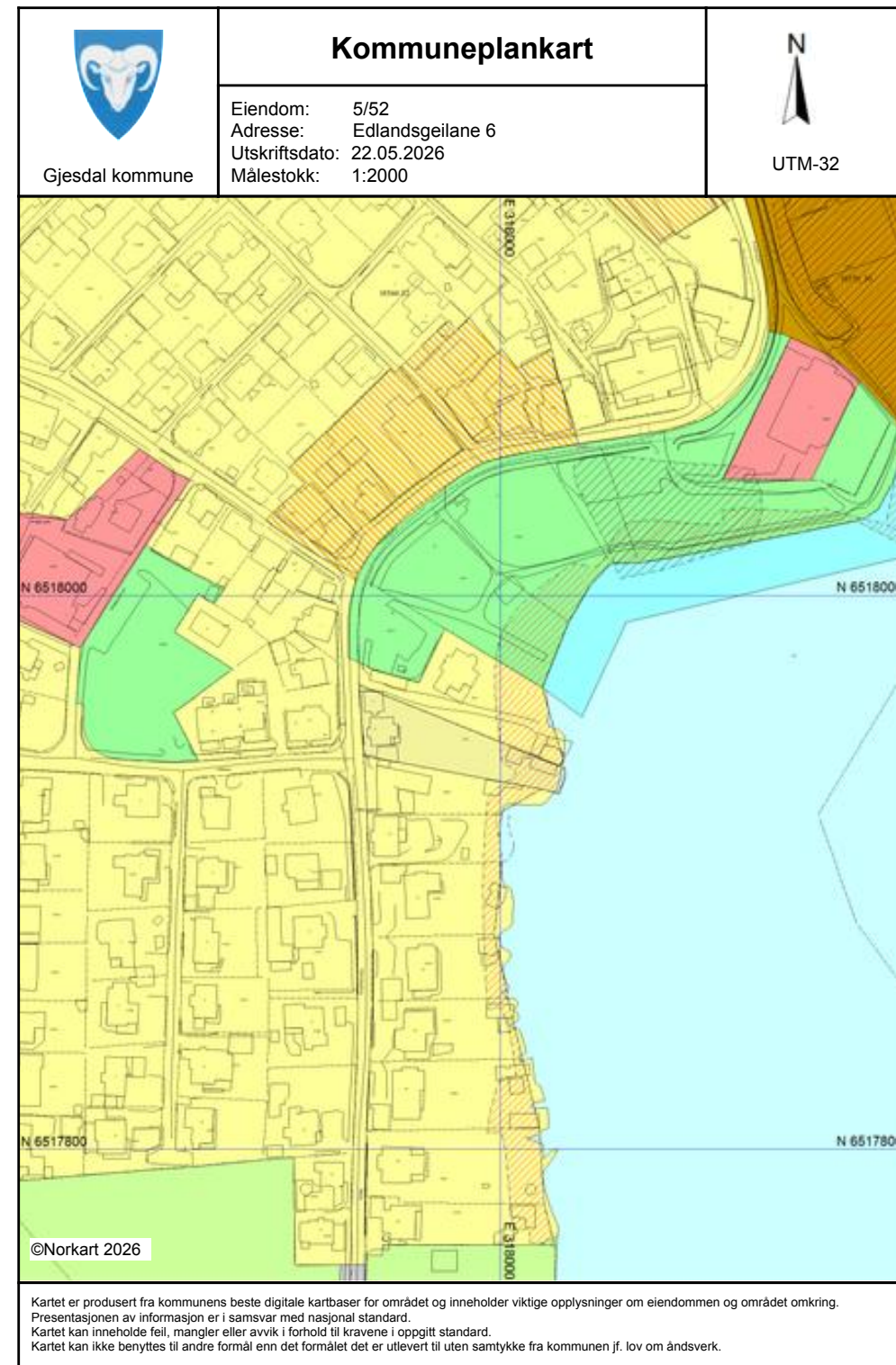












Kulturminnerapport



Eiendom	1122 5/52		
Utskriftsdato	22.05.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	21.05.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring



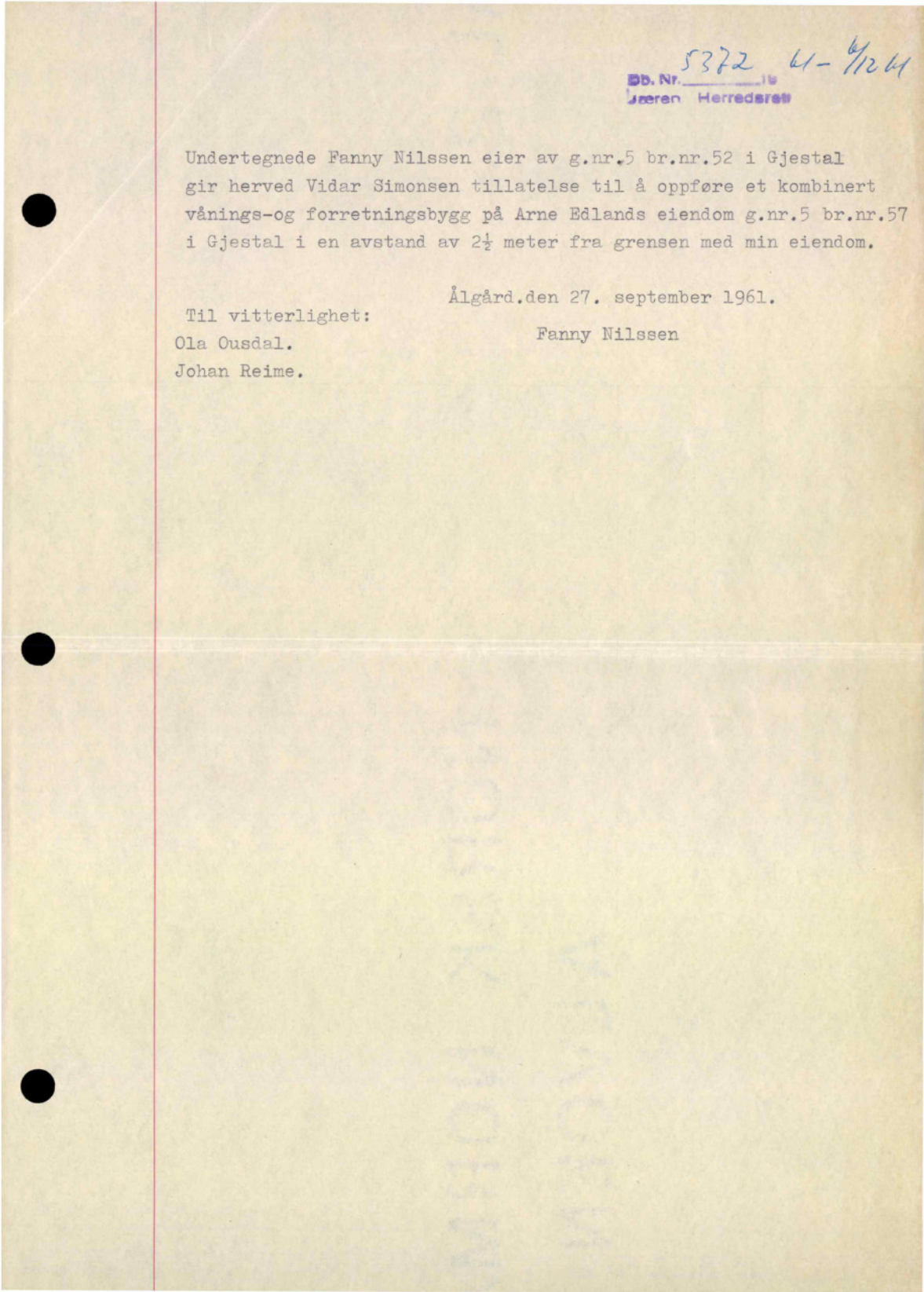
Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1122-0101-007	BOLIGHUS, EDLAND	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25



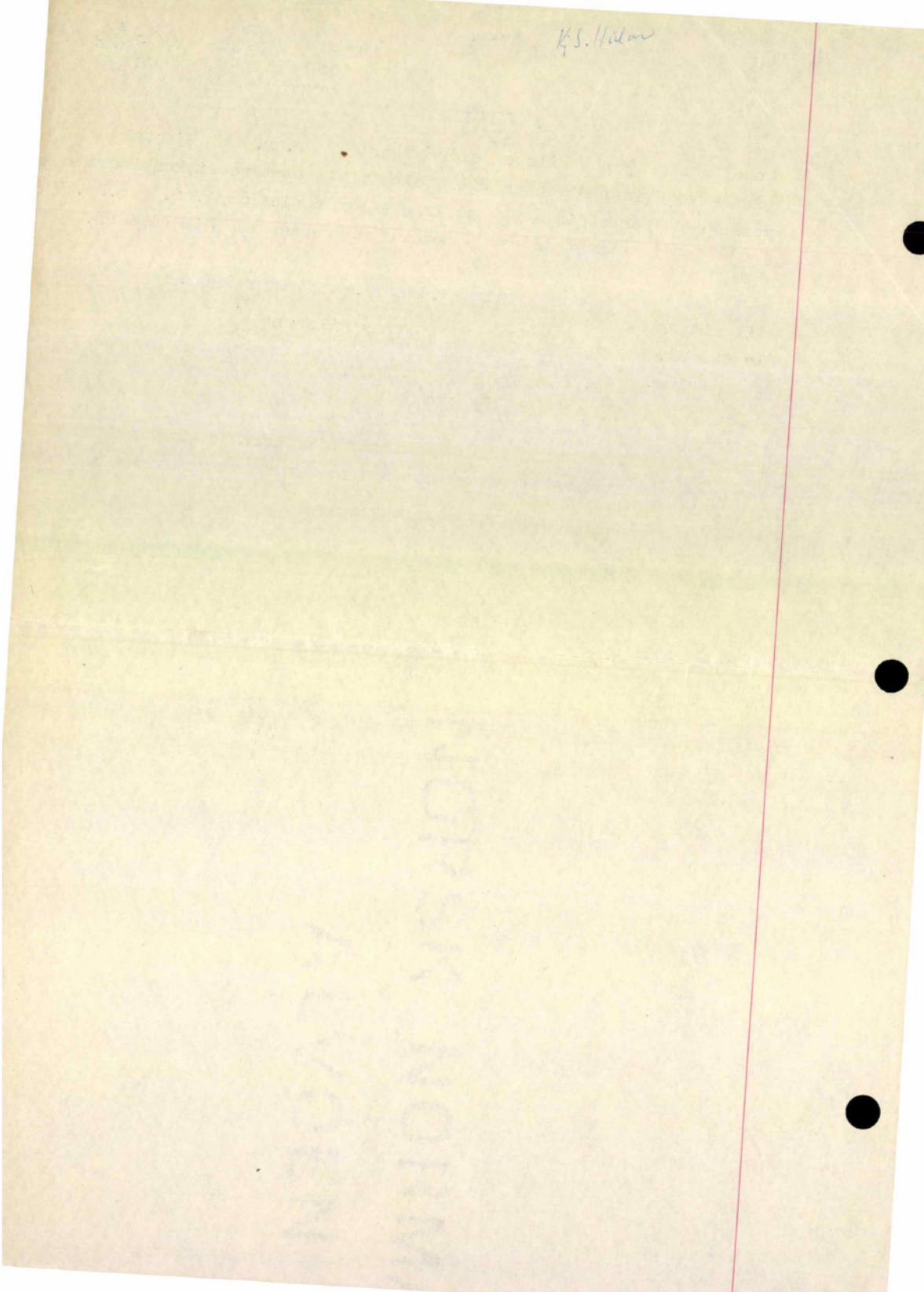
Attestert kopi av dok.nr. 1961/5372/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:45

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1961/5372/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:45

Side 2 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 1965/3232/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:45

Side 1 av 2

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

VEGSJEFEN
02405 23.5.65
ROGALAND

Db. Nr. 3232 15.65
Jæren Hæradsrett 2/6-

ERKLÆRING

Underfegnede Valgjerd Moi

latelse til å legge vannledning

Riks - veg nr. 506 (477) ved (min) eiendom(men)¹⁾
g.nr. 5 br.nr. 52 i Gjestal kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierens og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.

2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull islandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.

3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.

4. Eierens og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.

5. Eierens og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gilt midlertidig.

6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som hefte på eiendommen.

7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1. Vegoppsynsmannen skal også varsles når arbeidet er utført

8.3) og arbeidet skal godkjennes av han. Søkeren er forpliktet å påse all nødvendig etterfylning inntil vegvesenet har reparert skaden på dekket, og er likeså ansvarlig for all mulig skade på tredjemann.

9. Vannledningen må legges i sementrør så utskifting kan skje uten ny graving.

10. Ved igjenfyllingen må øverste lag 50 cm av grøften bestå av gode vegdekkmaterialer, pukk og singel.

11. For graving gjennom grusdekket blir å betale :
" inntil 1.0 bred grøft kr. 5.- pr. l.m. grøft
" bredere grøft " " m2 vegdekke etter oppmåling av oppsynsmannen og regning herfra.

Underfegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Algård den 26 mai 1965
Valgjerd Moi
Kristian Moi Tein Eckland

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.



Attestert kopi av dok.nr. 1965/3232/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:45

Side 2 av 2

Sendes vegsjefen i Rogaland
under henvisning til omstående.

den

(Søkerens navn)

J.nr. 2281/65
D/D.

Arkiv nr.

Valgjerd Moi,

Algård.

Etter Deres søknad av 20/5 - 65 gir en herved tillatelse til å legge
Vannledning fra gr.nr. 5 br. nr. 52

under/Valgjerd Riks - veg nr. 506 (477)
i Gjestal

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes Vegsjefen som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 10,— må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Sorenskriveren i Jæren.

Vegsjefen i Rogaland
Stavanger den 22. mai 1965.

For Vegsjefen
R. G. Værn

Sendes sorenskriveren i Jæren, Sandnes til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 10,— sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Rogaland
Stavanger den 22. mai 1965

For Vegsjefen
R. G. Værn

Gjenpart for oppsynsmann Olaf Bynkjedal, Dirdal

De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.



Attestert kopi av dok.nr. 2001/9496/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:46

Side 1 av 2

Kommune

Gjesdal

MÅLEBREV

J.nr.

62/2001

Målebrev nr.

26/165

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom

Gnr.

5

Bnr.

52

Festenr.

Bruksnavn/adresse

Bjørkestrand

Areal (m²)

1258.3

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen

22.08.2001

Rekvirent

Vidar Øfsteng

Bestyrer

Ingunn Olimstad Bjerkelo

Forretning

Kartforretning over gnr. 5 bnr. 52. Eiendomsgrense mot Edlandsvatnet er nå koordinatfestet og arealet som på målebrev tinglyst i 1961 med d.b.nr. 5171-1961 er definert som "ura" mellom linje c-d og Edlandsvatnet, er tatt inn i det totale arealet for gnr.5 bnr.52.

Målebrevet erstatter målebrev tinglyst i 1961 med d.b.nr. 5171-1961.

Arealet skal nyttes til boligformål.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift

Underskrift

Ålgård

30.08.2001

Ingunn O. Bjerkelo

Ingunn O. Bjerkelo

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (j.f. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

18 SEPT 2001

SANDNES SØKENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 9496/43

Påtegninger (rettelser o.l.)

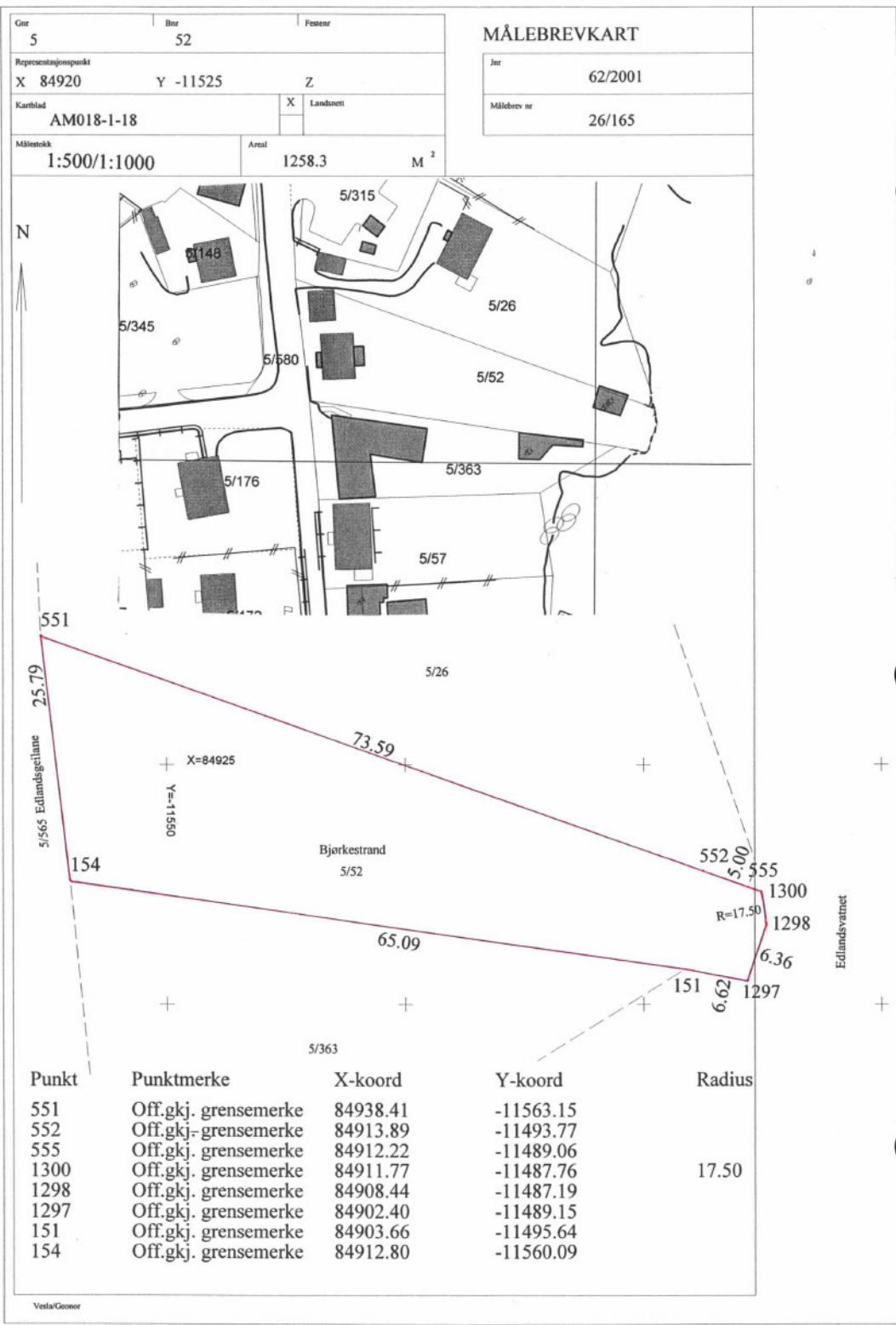
Doknr: 9496 Tinglyst: 18.09.2001 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geosor



Attestert kopi av dok.nr. 2001/9496/43
Attestingstidspunkt 2026-05-22 13:46

Side 2 av 2





Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 25.05.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Edlandsgeilane 6, 4330 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

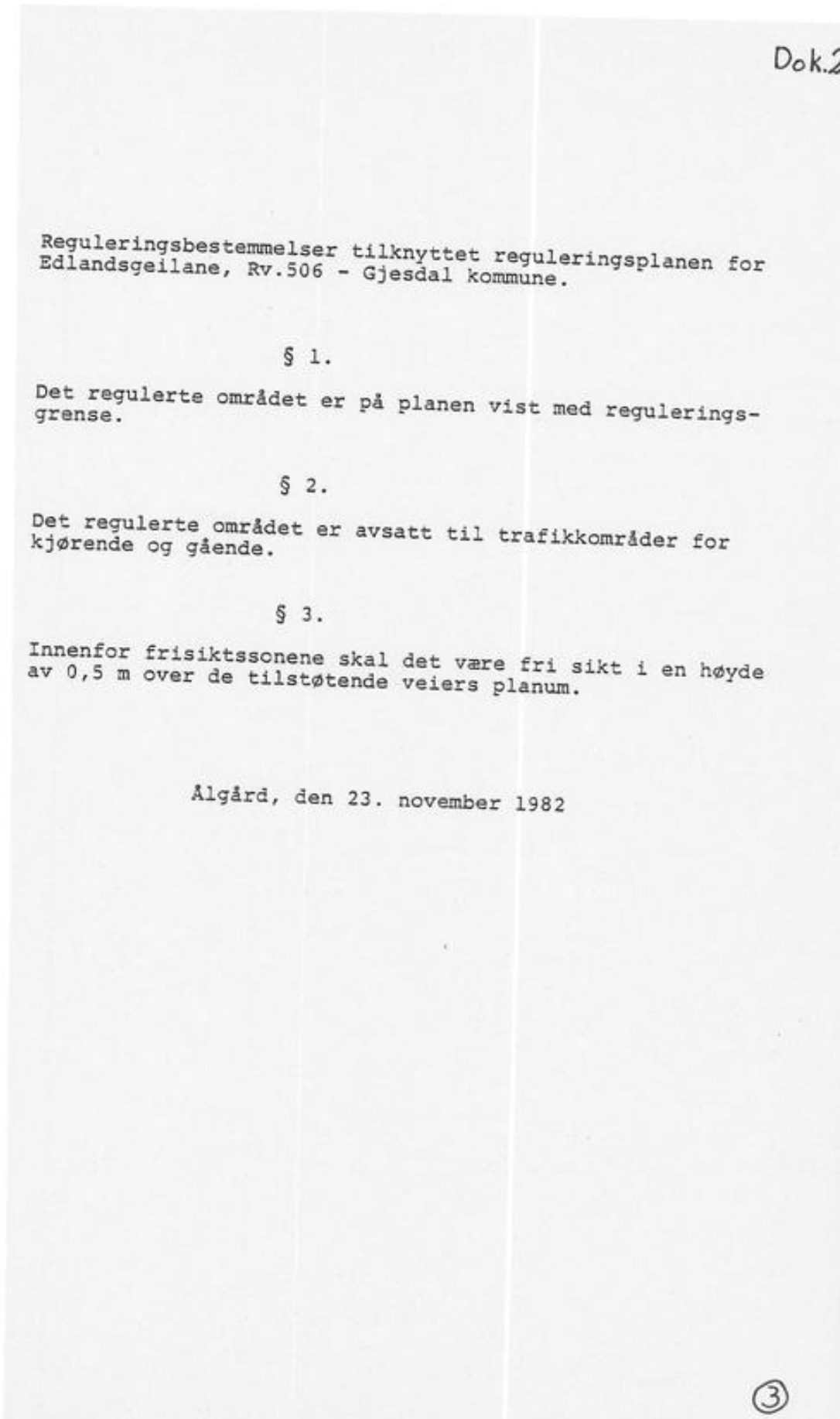
Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒
Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

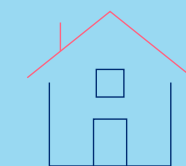
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Edlandsgeilane 8 og 6, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 52, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260103
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.

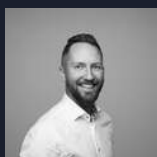
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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