

PROAKTIV

Garasje + fastmontert el-bil
lader

Inholdsrikt
rekkehus | 4
soverom

HUSAFJELLVEIEN 7



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



HUSAFJELL

Innholdsrikt rekkehus | 4 soverom | 2 bad | Rolig beliggenhet | Garasje
| Fastmontert el-bil lader |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 636, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 129.000,-

Totalpris: 4.519.000,-

Kommunale avgifter: 21.548,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 5/4

BRA: 180 m²

BRA-i: 162 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje samt parkeringsmuligheter på fellestomt. El-bil lader montert i garasje som medfølger i salget.

Tomt: 176.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	40	45
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
116			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.”

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

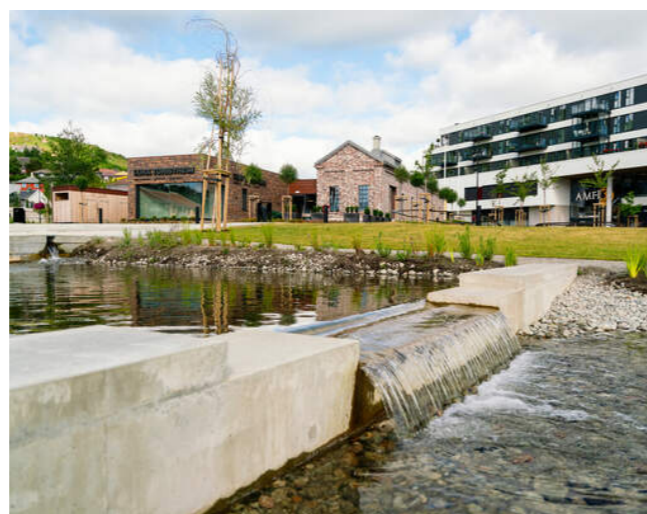
Velkommen til oss!

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

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

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (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 startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flassabekken barnehage | Solås barnehage | Kodlidalen barnehage

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	4 min 0.4 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 14.4 km

BARNEHAGER

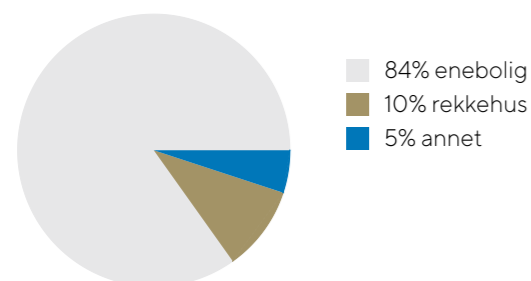
Flassabekken barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 0.4 km
Solås barnehage (0-5 år) 32 barn	9 min 0.8 km
Kodlidalen barnehage (0-6 år) 66 barn	10 min 0.9 km



Skolekrets

Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL HUSAFJELLVEIEN 7

Vi starter utendørs – boligen har balkong med tilkomst fra stue og en romslig terrasse på baksiden med tilkomst fra kjøkkenet.

Parkering

Parkering i garasje samt parkeringsmuligheter på fellestomt. El-bil lader montert i garasje som medfølger i salget.

Tomtestørrelse

176 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (12) stk. TG2 og (1) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mose og vegetasjon på tak kan bidra til økt fuktbelastning på tekkingen ved at fuktighet holdes tilbake over lengre tid. Dette kan over tid fremskynde nedbrytning av takmaterialene. Eldre taktekking og undertak har generelt økt risiko for slitasjeskader, svekket tetthet og vanninntrengning sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Det anbefales å fjerne mose og annen vegetasjon fra takflaten for å redusere fuktbelastningen på tekkingen. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, spesielt rundt gjennomføringer, beslag og andre utsatte detaljer. Fremtidig utskiftning av taktekking og eventuelt undertak må påregnes som følge av alder og normal slitasje.

Taktekking og undertak er fra opprinnelig byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert mosegroing på taktekkingen. Konstruksjonene fremstår ellers med normal alders- og værslitasje ut fra alder.

Utvendig > Nedløp og beslag

nedløp og beslag er av plast og aluminium.



HER VIL DU VIRKELIG
NYTE SOMMEREN!



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

Som følge av alder øker risikoen for korrosjon, svekkede skjøter, redusert tetthet og funksjonssvikt. Eventuelle utettheter kan medføre økt fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler dersom forholdet ikke oppdages og utbedres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag og nedløp. Ved tegn til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon bør nødvendige reparasjoner eller utskiftninger utføres. Fremtidige utskiftninger må påregnes som følge av alder og normal slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Eier opplyser at utvendig veggfasade på bakside av bolig er etterisolert med ny vindtetting, utlektning for lufting og ny utvendig kledning på vegg i løpet av eiers periode.

Sprekker og begynnende råteskader kan føre til videre nedbrytning av trevirket dersom forholdet ikke utbedres og vedlikeholdes. Lav avstand til terreng

gir økt risiko for fuktopptak i kledningen som følge av sprutvann, snøopplagring og begrenset uttørring, noe som kan fremskynde råteutvikling og redusere kledningens levetid. Skadede kledningsbord med begynnende råte bør overvåkes og skiftes ut ved behov. Det anbefales også å etablere større avstand mellom terreng og

kledning der dette er praktisk mulig, samt sørge for jevnlig overflatebehandling og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning.

Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker i trevirket og begynnende råteskader. Det er også registrert lav avstand mellom kledning og terreng.

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til

20. Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng i kinorum.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eier opplyser at vegger mot terreng er rehabilitert ved at tidligere innvendige konstruksjoner er revet, plastfolie er

fjernet, ny isolasjon er montert og veggene er kledd med nye innvendige overflater. Ved hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng ble det registrert fuktverdier mellom 19 og 20 vektprosent. Målingene ligger i grenseland mellom normale og forhøyede verdier. Utvendig drenering og fuktsikring er ikke skiftet ut og opplyses å være fra byggeår. Vegger mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Som følge av at drenering og fuktsikring er fra byggeår, må det påregnes at funksjonen kan være redusert sammenlignet med da konstruksjonen var ny. De registrerte måleverdiene og konstruksjonens oppbygning medfører usikkerhet knyttet til eventuell fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner. Forholdet gjør det vanskelig å fastslå om det forekommer fuktinntrengning eller begynnende fuktskader uten ytterligere undersøkelser og eventuelt destruktive inngrep.

Det anbefales jevnlig kontroll av vegger mot terreng med fokus på lukt, misfarging, oppsvulming eller andre tegn til fuktpåvirkning. Ved mistanke om fuktproblematikk anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Det må påregnes at utvendig drenering og fuktsikring vil kunne ha behov for utskiftning som følge av alder

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger er ikke skiftet ut ved innvendig renovering av bad og våtrom, hvor VVS-utstyr er koblet på eksisterende vannrør.

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

Eldre vannrør har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, materialtrethet og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for funksjonssvikt øker med alderen, selv om det ikke er registrert eller opplyst om avvik på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige vannrør, koblinger og tilkoblingspunkter. Som følge av alder bør det påregnes fremtidig oppgradering eller utskiftning av vannrørsanlegget. Eventuelle arbeider bør utføres av kvalifisert fagpersonell.

Vannrør er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt, lekkasjer eller andre problemer ved bruk av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke skiftet ut i nyere tid og er fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Det er registrert at enkelte oppholdsrom ikke har ventiler i vinduer eller andre faste ventilasjonsåpninger. Rommene er derfor i hovedsak avhengige av lufting gjennom åpning av vinduer.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere inneklime. Dette kan over tid bidra til kondensdannelse på kalde

overflater og øke risikoen for fuktrelaterede problemer

Det anbefales å sørge for regelmessig lufting av rommene. For å forbedre luftutskiftingen anbefales det vurderes å etablere ventiler eller andre ventilasjonstiltak tilpasset rommenes bruk og konstruksjon.

Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med grunnmurskonstruksjoner mot terreng hvor utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger har generelt økt risiko for redusert drenerende effekt og økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjoner. Dette

kan over tid bidra til fuktinntrengning, forhøyede fuktverdier, dårligere inneklime og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng

Det anbefales jevnlig kontroll av rom og konstruksjoner mot terreng med fokus på tegn til fuktpåvirkning.

Det må påregnes at utvendig drenering og fuktsikring kan ha behov for utskiftning som følge av alder.

Utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår og har nådd en alder hvor det må forventes redusert funksjon. Det er registrert forhold i rom under terreng som kan indikere fuktpåvirkning eller økt fuktbelastning mot konstruksjonene

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

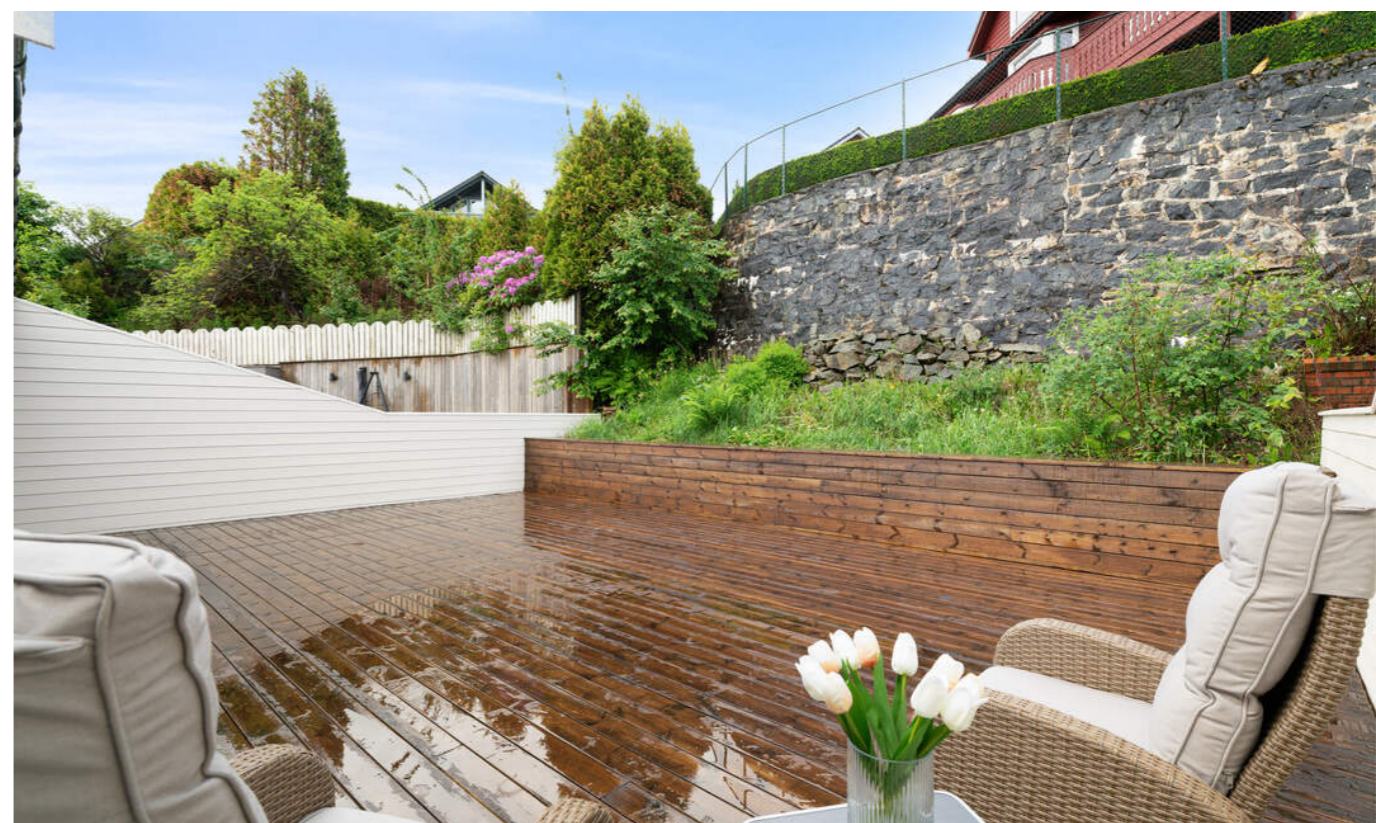
Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel, og kan ikke bekrefte/avkrefte uten ytterligere destruktive tiltak.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen.



PERFEKT PÅ SOMMEREN
MED TILKOMST FRA
KJØKKENET NÅR DU SKAL
TA MED MATEN UT!



Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen er det registrert at vann ledes mot døråpning og ikke til sluk. Utførelse av membran og eventuelt membranoppbrett ved terskel har ikke vært mulig å kontrollere. Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved befaringen, men forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner ved vann på gulvet. Manglende fall mot sluk medfører at vann som havner på gulvet utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk som forutsatt. Når utførelsen av membranoppbrett ved dørterskelen samtidig er ukjent, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere vannbelastning i dette området. Ved søl, lekkasjer eller annen vannpåvirkning kan det derfor ikke utelukkes økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å være oppmerksom på vannopsamling på gulv utenfor dusjsonen. Ved bruk av bad anbefales det å begrense vannpåvirkning utenfor dusjsonen og tørke opp vann som samler seg på gulvet. Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dersom det skal utføres arbeider på badet, anbefales det å undersøke oppbygningen ved dørterskelen og membranløsningen nærmere.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Dersom membranen ikke er korrekt innklemmt i sluket, kan dette medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Risikoen øker som følge av slukets alder. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluket. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør sluk og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt undersøkes nærmere og oppgraderes til dagens anbefalte løsning. Sluk i gulv er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ved kontroll av sluket er det registrert at området rundt klemringen er tildekket med flislim/fugemasse. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere eller verifisere om tettesjiktet er ført korrekt ned under klemringen og har tilfredsstillende tilslutning til sluket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert

utførelse.

Begrenset tilgang til sluket vanskeliggjør regelmessig kontroll, rengjøring og vedlikehold. Mangelfull rengjøring kan over tid føre til oppsamling av hår, såperester og smuss, noe som kan redusere avrenningen og øke risikoen for tilstopping og vannansamlinger. Det anbefales at sluket rengjøres og kontrolleres jevnlig. For å sikre tilfredsstillende vedlikehold bør det utføres tiltak for lettere tilkomst av sluk i gulv.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Onsdag, 3. juni 2026)

UTSIKT

Utsikt mot idrettsanlegget fra balkongen



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Gang, soverom, gang 2, bad, vaskerom, rom innredet som kinorum, entré + Garasje

1. Etasje Stue, bad, soverom, kjøkken, gang
2. Etasje Gang, soverom, soverom 2, innredet hems

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 82 kvm

1. etasje

BRA-i: 82 kvm

Total BRA: 82 kvm

2. etasje

BRA-i: 16 kvm

Total BRA: 16 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 65 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

55m² i 2. etasje som ikke er målbare arealer ettersom det er

lavere himlingshøyde enn 190cm.

Standard

Innholdsrikt rekkehus over tre plan med BRA på 180 kvm. Boligen har en familievennlig planløsning med 4 soverom, 2 bad, romslig stue og vaskerom.

Loftetasjen er oppgradert i 2016 og innredet med hems og soverom.

Underetasjen inneholder blandt annet garasje, bad, vaskerom og innredet et rom som kinorum.

Boligen har terrasse, balkong og fastmontert el-bil lader i garasje. Standard fremstår som normal til god ut i fra alder og vedlikehold.

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt i salgsoppgave

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VELKOMMEN INN I EN
INNBYDENDE GANG







**STUEN HAR STORE VINDU SOM
SLIPPER INN NATURLIG LYS**

ROMSLIG STUE MED VEDOVN FOR DE
KALDE VINTERDAGENE



**NATURLIG SITTEGRUPPE
MELLOM STUE OG KJØKKEN**

DET ER OGSÅ GOD PLESS TIL
SPISEGRUPPE PÅ KJØKKENET!





**KJØKKENET ER ET AV
HØYDEPUNKTENE I HUSET!**

MODERNE KJØKKEN MED STILRENE
FRONTER OG GODT MED SKAP- OG
BENKEPLASS!





BAD 2. ETASJE



BAD 1. ETASJE

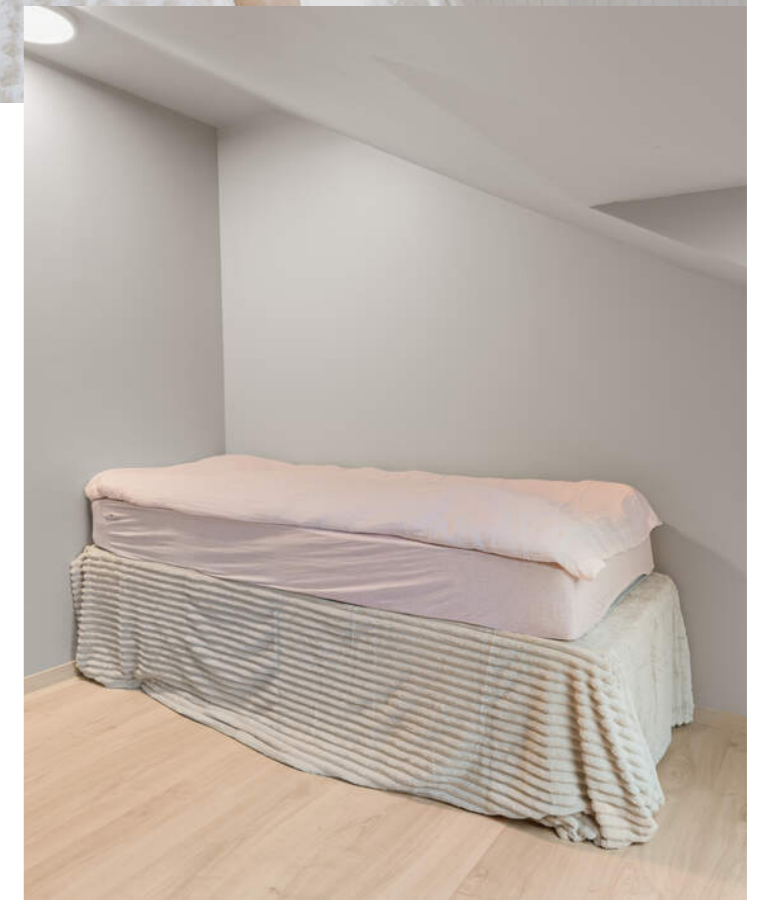




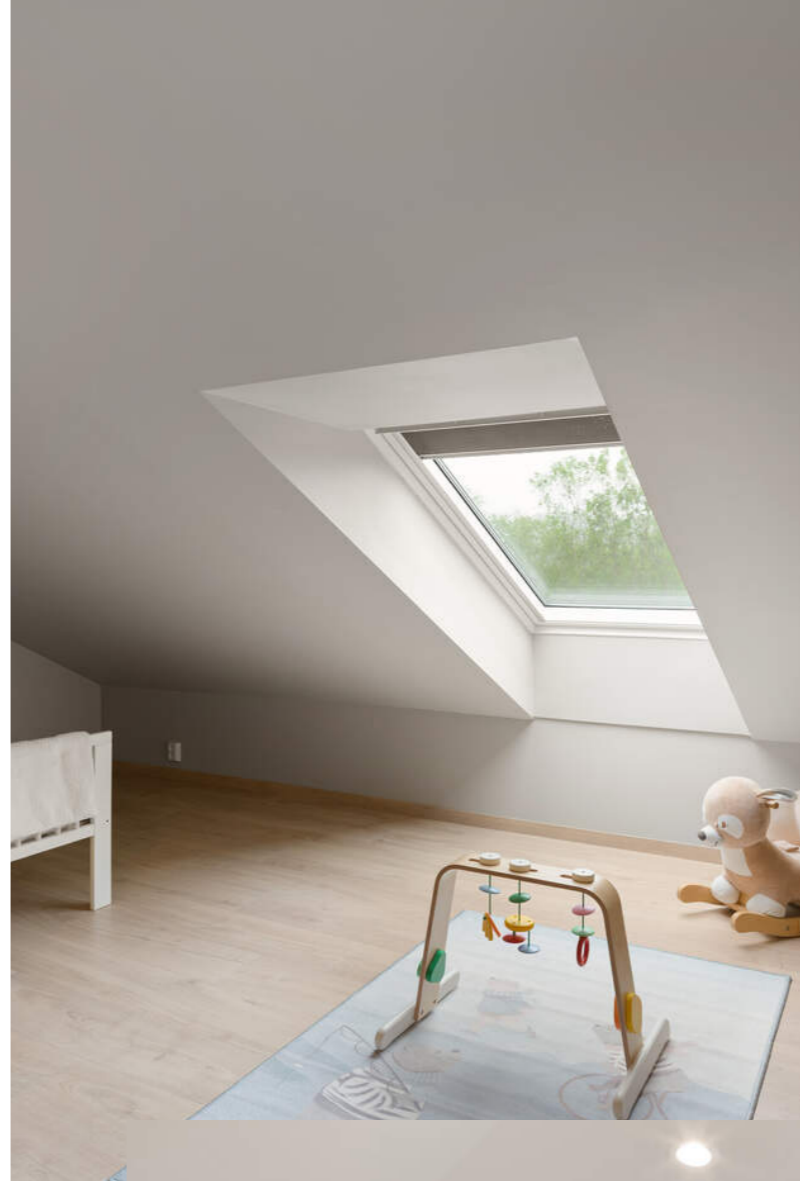
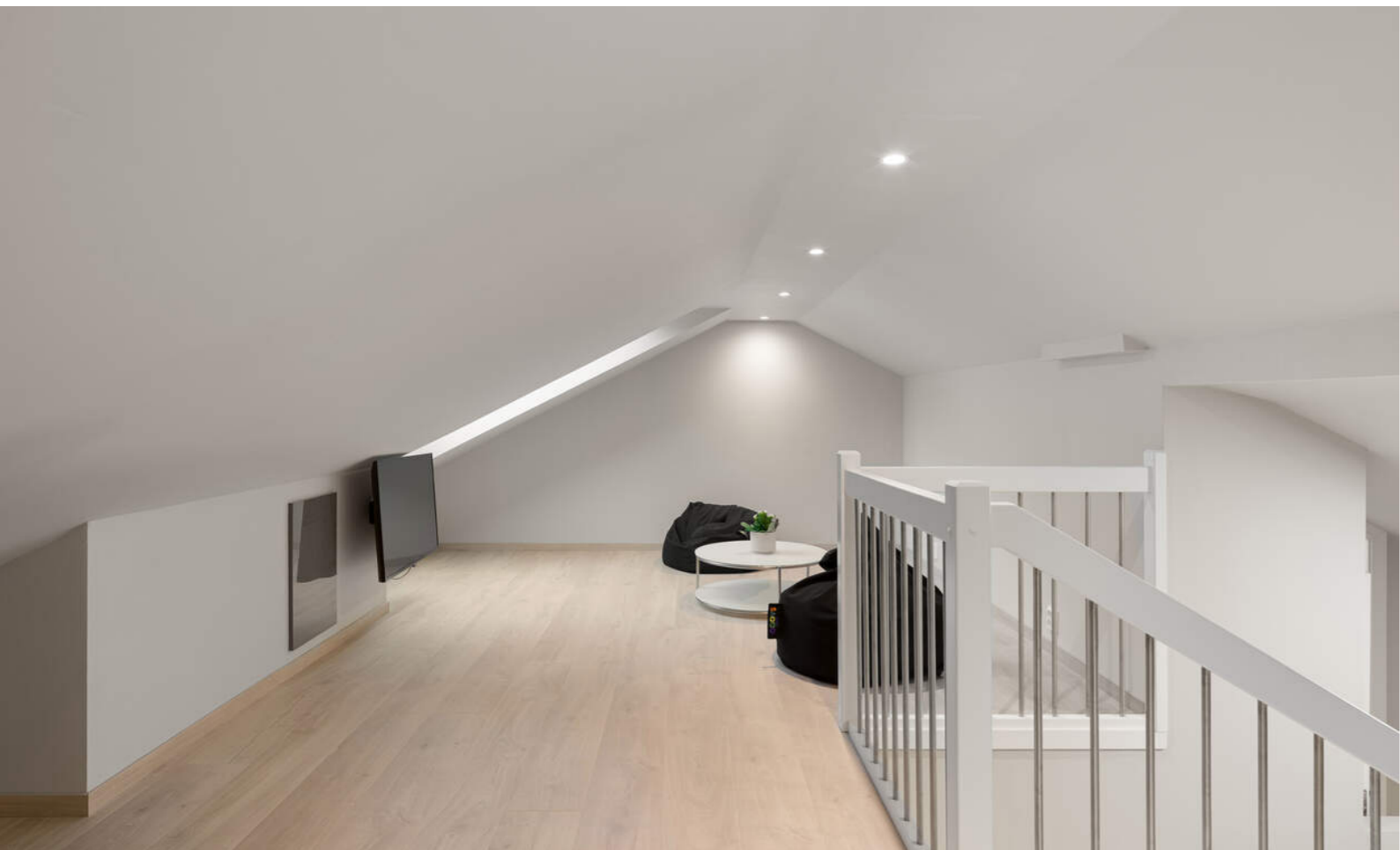
I UNDERETASJEN ER DET
INNREDET ROM SOM
KINOROM | PERFEKT FOR
ROLIGE FILMKVELDER



SOVEROM 2. ETASJE MED
DIREKTE TILGANG TIL BAD

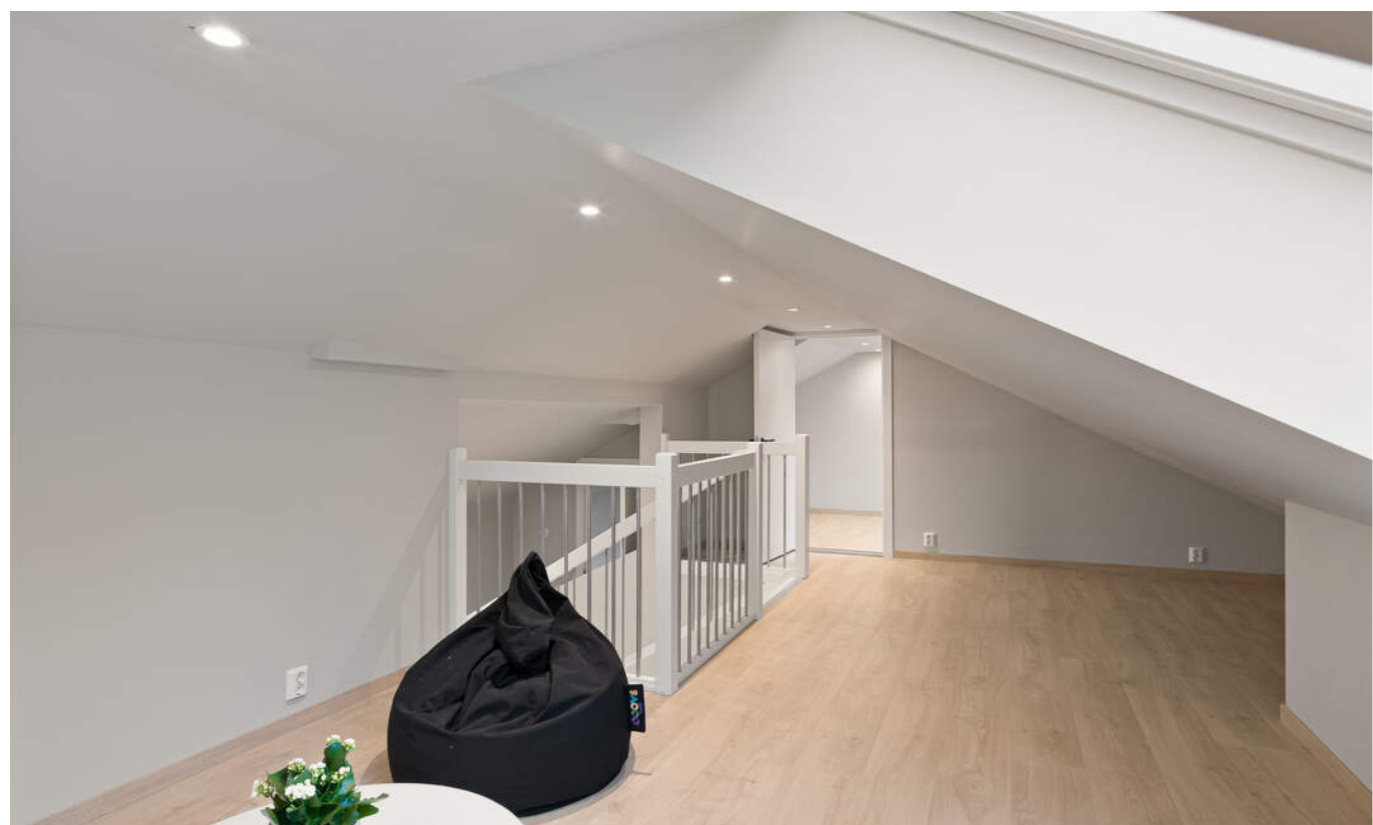


2 SOVEROM I
LOFTETASJEN OG ET I
UNDERETASJEN



**LOFTETASJEN BLE
OPPGRADERT I 2016**

INNREDET HEMS OG 2 SOVEROM I
LOFTETASJEN



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

176 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

810.478,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.241.911,- 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 (vannmåler) og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

21.548,- for 2026

Eiendomsskatt

4.416,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og garasje datert 30.03.1988. i følge Gjesdal kommunes arkiver. Det



foreligger ferdigattest for bruksendring av loftsetasjen til oppholdsrom datert 17.11.2021 i følge Gjesdal kommunes arkiver.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

0/906882-1/43OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:1122 GNR:7 BNR:6221/6

1986/6548-1/43BESTEMMELSE OM GJERDE
23.06.1986

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, friområder, og område for kommunale bygg (idrettshall, skole og barnehage)

Eiendommen er regulert etter:

Kommuneplan 2018-2030, ID 201701, Ikrafttredelse 17.06.2019. Reguleringsplan, ID 19840002, Husafjellheia. Ikrafttredelse 26.11.1984.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt.

Reguleringsbestemmelser kan sendes forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til

reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjesdal kommune.

Vei/Vann/Avløp

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

HER VIL DU TRIVES Å BO!
VELKOMMEN TIL VISNING

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 109 750,00 (Dokumentavgift)
 260,00 (Panteattest kjøper)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 111 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 129 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 4 501 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 4 519 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 nettannonser 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.

Kjerneinformasjon

Eier

Aleksander Roda Nærland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 850 (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 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning ubegrenset antall kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 56 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 841.

Totale kostnader kr. 57 441.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nebolagsprofiler. 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
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Rekkehus

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 7, bnr. 636

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 22592-1103

Referansenummer: OP8544

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 33

Husafjellevien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 33

Husafjellevien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
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 befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen er et rekkehus fra 1988 som fremstår jevnlig vedlikeholdt og hvor det er utført flere oppgraderinger og rehabiliteringer i løpet av eiers periode, herunder utskifting av vinduer og dører, oppgradering av fasader, nytt vaskerom og nytt bad i underetasjen.

Det er registrert enkelte forhold som må forventes på en bolig av denne alderen. Taktekking, drenering, vannrør og avløpsrør har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftninger må påregnes. Det er registrert begynnende råteskader på enkelte kledningsbord, samt fuktmålinger i grenseland mellom normale og forhøyede verdier i vegg mot terreng. Videre er deler av takkonstruksjonen og enkelte skjulte konstruksjoner begrenset for kontroll som følge av innkleddede løsninger.

Samlet vurderes boligen å ha normal standard og tilstand ut fra alder og utførte oppgraderinger, men med enkelte bygningsdeler hvor videre oppfølging, vedlikehold og fremtidige investeringer må forventes. For øvrig vises et til punktene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

nedløp og beslag er av plast og aluminium

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Eier opplyser at utvendig veggfasade på bakside av bolig er etterisolert med ny vindtetting, utlekting for lufting og ny utvendig kledning på vegg i løpet av eiers periode. Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er kun begrenset innsyn til deler av konstruksjonen ved rørgjennomføringer og ventilasjonskanaler i kott på hems.

Den synlige delen av konstruksjonen gir ikke tilfredsstillende mulighet for visuell kontroll av takkonstruksjon, undertak, lufting eller tilstanden i øvrige deler av takkonstruksjonen. Eventuelle skader, fuktforhold, lekkasjer eller andre avvik i bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Dette utgjør en undersøkelsesbegrensning, og vurderingen av takkonstruksjonen er gjort på grunnlag av de begrensede områdene som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringdagen.

Når takkonstruksjoner er helt innkledd og gjenbygget, er det normalt ikke mulig å foreta tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Slike inngrep ligger utenfor omfanget av en tilstandsrapport etter NS 3600. Takstmannen har derfor vurdert tilgjengelige flater og sett etter synlige spor, merker eller andre indikasjoner på avvik, fuktpåvirkning eller ufagmessige løsninger. Som følge av konstruksjonens oppbygning og manglende dokumentasjon er det imidlertid begrensede muligheter for å avdekke eventuelle skjulte avvik, og slike forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder og er skiftet ut i løpet av eiers periode og tidligere eiers periode. Arbeidet med å skifte ut vinduene under nåværende eiers periode er utført med hjelp av egeninnsats.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 5 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at dørene er skiftet ut i løpet av eiers periode og er i overordnet ok tilstand. Balkonger og terrasser er utført med trekonstruksjoner. På baksiden av boligen er det etablert terrasse/platting over terreng. Eier opplyser at det i nyere tid er lagt nytt bjelkelag og nye terrassebord på denne terrassen.

Trekonstruksjoner utendørs er utsatt for vær- og fuktbelastning og vil naturlig være gjenstand for slitasje og vedlikeholdsbehov over tid. Tilstanden er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler på befaringdagen. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjoner mot terreng eller under terrassegulv er begrenset for kontroll uten demontering eller andre inngrep.

Balkong har normal alder slitasje som følge alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater er i hovedsak nylig renoveret ved egeninnsats. Eier opplyser at skilleveggen mot naboenheten er utført i murkonstruksjon, hvor det er etablert nye innvendige overflater.

Videre opplyser eier at fasadeveggen på boligens forside er etterisolert innvendig og kledd med nye overflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, materialvalg eller oppbygningen av den etterisolerte konstruksjonen.

Innvendig består overflatene av laminatgulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Overflatene fremstår generelt med normal standard ut fra alder og utførte oppgraderinger.

På grunn av innvendige kledninger og lukkede konstruksjoner er det begrensede muligheter for å kontrollere oppbygning og utførelse av bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep. Eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Dette gjelder særlig konstruksjoner som er etterisolert eller bygget om i nyere tid, hvor vurderingen i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt av eier. Eier opplyser at det etter overtakelse av boligen ble registrert sig/nedbøyning i bærende konstruksjoner på loftet. Forholdet ble håndtert som en forsikrings sak, og det ble opplyst at bærende konstruksjoner i den forbindelse ble forsterket.

Ifølge eier oppstod problemstillingen etter at tidligere eier bruksendret loftet og innredet dette med rom, hems og trappeoppgang, noe som medførte økt belastning på den opprinnelige konstruksjonen. På befaringdagen ble det ikke registrert skjevheter eller nivåforskjeller av vesentlig betydning i etasjeskilleren, og det ble heller ikke registrert forhold som indikerer pågående deformasjoner i de tilgjengelige områdene.

Loftkonstruksjonen er i dag innkledd, og det er begrensede muligheter for å kontrollere den bærende konstruksjonen og eventuelle forsterkninger som ble utført i forbindelse med bruksendringen. Utførelse, dimensjonering og konstruktive løsninger kan derfor ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 6 av 33

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt av eier, og eventuelle skjulte avvik i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Boligen har elementpipe og vedovn. Det er ikke opplyst tom noen forhold ved bruk av vedovn.

Eier opplyser at det ikke har vært gjennomført feiing eller tilsyn av feiervesenet de siste årene. Det anbefales å avklare med kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet når siste feiing og tilsyn ble utført, samt sørge for videre oppfølging i henhold til gjeldende rutiner. Jevnlig kontroll, feiing og tilsyn bidrar til å redusere risiko for sotbrann og sikre forsvarlig bruk av fyringsanlegget.

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng i kinorom. Boligen har malt tretrapp og fremstår i overordnet tilstand. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte innvendige dører tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Forholdet kan skyldes normal bruksitasje, mindre bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler og beslag.

Det anbefales å foreta enkle justeringer av dørblad og beslag for å sikre normal funksjon og redusere unødig slitasje på dør, karm og terskel. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsforhold uten vesentlig betydning for dørens funksjon på befaringdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at bader er pusset opp i løpet av tidligere eiers periode. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel, og kan ikke bekreftes/avkreftes uten ytterligere destruktive tiltak.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsjonen.

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget, Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder og produktdatablad.

Vaskerommet er opplyst å være rehabilitert med nytt tettesjikt på gulv og nye overflater på vegger. Eier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er fremlagt billedokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt på gulvet i forbindelse med rehabiliteringen.

Vurderingen av vaskerommet er basert på visuelle observasjoner på befaringdagen, fremlagt billedokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, detaljer og tilslutninger kan ikke verifiseres fullt ut uten destruktive inngrep.

På befaringdagen fremstod de synlige overflatene med normal tilstand ut fra alder og opplyste oppgraderinger. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av overflater, fuger, sluk og øvrige fuktutsatte områder for å opprettholde vaskerommets funksjon og levetid. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er fremlagt billedokumentasjon som viser membranoppbrett på vegger og ved dørterskel. Gulvet er utført relativt flatt, med lokalt fall mot sluk i området rundt sluket. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Eier opplyser at det er montert ny sluk er koblet til gammelt avløpsrør i gulv.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt, da det er etablert inspeksjonsmulighet til konstruksjonen via inspeksjonsluke av løp på vaskerommet.

Fra inspeksjonsluken ble det utført fuktmåling av tilgjengelige konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Undersøkelsen er utført som en punktkontroll av tilgjengelige områder og gir derfor kun informasjon om tilstanden i de kontrollerte delene av konstruksjonen. Eventuelle forhøyede fuktverdier, fuktskader eller andre avvik i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll, kan ikke utelukkes uten mer omfattende undersøkelser eller destruktive inngrep

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder

Eier opplyser at bad er nylig renovert med ny membran, fliser og innredning. Arbeidet er utført ved egeninnsats og av fagfolk som rørlegger og elektriker.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er fremlagt billedokumentasjon som viser utførelse av membran på gulv og vegger, samt membranoppbrett ved dørterskel.

Gulvet er utført relativt flatt, men med en registrert høydeforskjell på mer enn 25 mm mellom topp membran ved dørterskel og topp flis i området ved dusjkabinettet. Ved utført vanntest på gulvet ble det registrert at vann ledes mot sluk, men med redusert effekt.

Fallforholdene i selve dusjonen har ikke vært mulig å kontrollere tilfredsstillende da området er dekket av dusjkabinettet. Vurderingen av fallforholdene er derfor begrenset til de tilgjengelige delene av gulvet utenfor kabinettet.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte og fungerer som normalt på befaringdagen
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kinorom og bad.

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

Hulltaking er ikke utført i vegg hvor det er høyest sannsynlighet for å finne eventuelle forhøyede fuktighet, da det ikke er mulig med hulltaking i tilhørende konstruksjoner rundt dusjonen.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 7 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Eier opplyser at kjøkkenet er nylig renovert og er utført ved hjelp av egeninnsats.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringdagen. Det er kjøkkentilventilator med kullfilter. Det anbefales at kullfilter skiftes ut jevnlig for å opprettholde ventilasjonen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er ikke skiftet ut ved innvendig renovering av bad og våtrom, hvor VVS-utstyr er koblet på eksisterende vannrør. Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke skiftet ut i nyere tid og er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er installert i 2017. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på varmepumpen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er nylig skiftet ut og er utført i sammenheng med renovering av vaskerom. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmurskonstruksjoner mot terreng hvor utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår. Det er ikke opplyst eller dokumentert at drenering eller fuktsikring er skiftet ut eller vesentlig oppgradert i nyere tid.

Utvendig drenering og fuktsikring ligger skjult under terreng og eventuelle terrasser/plattinger, og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på konstruksjonens alder, tilgjengelige observasjoner og registrerte forhold i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å bekrefte eller avkrefte om den utvendige fuktsikringen er utført i henhold til datidens anbefalinger eller om den fortsatt har tilfredsstillende funksjon. Som følge av alder og registrerte forhold i rom under terreng kan det ikke utelukkes at drenering og fuktsikring har redusert effekt sammenlignet med da konstruksjonen var ny. Bygningen har betonggrunnmur. Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell

kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Opparbeidet tomt med ulike nivåer i et skrående terreng. Det er ikke mulig å vurdere fallforhold mot boligen på baksida av bolig, som følge av utført terrasseplattinger. Det er ikke opplyst om noen forhold som kan være av betydning på befaringdagen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, samt godkjent bruksendring for boligen, som stemmer med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 8 av 33

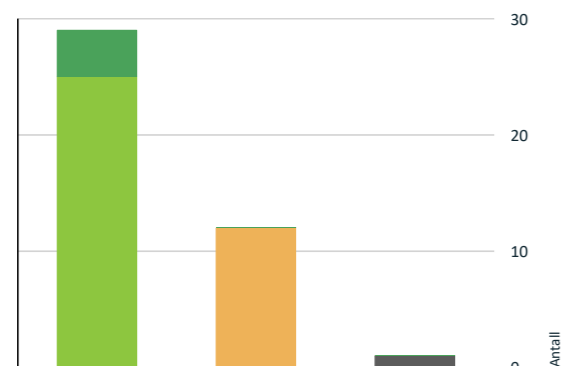
Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 9 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1988

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak er fra opprinnelig byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert mosegroing på taktekingen. Konstruksjonene fremstår ellers med normal alders- og værrelatert slitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Mose og vegetasjon på tak kan bidra til økt fuktbelastning på tekkingen ved at fuktighet holdes tilbake over lengre tid. Dette kan over tid fremskynde nedbrytning av takmaterialene. Eldre takteking og undertak har generelt økt risiko for slitasjeskader, svekket tetthet og vanninntrengning sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Det anbefales å fjerne mose og annen vegetasjon fra takflaten for å redusere fuktbelastningen på tekkingen. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen, spesielt rundt gjennomføringer, beslag og andre utsatte detaljer. Fremtidig utskiftning av takteking og eventuelt undertak må påregnes som følge av alder og normal slitasje

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 10 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

nedløp og beslag er av plast og aluminium

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder øker risikoen for korrosjon, svekkede skjøter, redusert tetthet og funksjonssvikt. Eventuelle utettheter kan medføre økt fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler dersom forholdet ikke oppdages og utbedres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag og nedløp. Ved tegn til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon bør nødvendige reparasjoner eller utskiftninger utføres. Fremtidige utskiftninger må påregnes som følge av alder og normal slitasje.

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Utvendig kledning er punkt kontrollert for eventuelle råteskader.

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

Eier opplyser at utvendig vegg på boligens bakside er etterisolert med ny vindtetting, utlekting for lufting og ny utvendig kledning i løpet av eiers eiertid

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker i trevirket og begynnende råteskader. Det er også registrert lav avstand mellom kledning og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og begynnende råteskader kan føre til videre nedbrytning av trevirket dersom forholdet ikke utbedres og vedlikeholdes. Lav avstand til terreng gir økt risiko for fuktopptak i kledningen som følge av sprutvann, snøopplagring og begrenset uttørking, noe som kan fremskynde råteutvikling og redusere kledningens levetid

Skadede kledningsbord med begynnende råte bør overvåkes og skiftes ut ved behov. Det anbefales også å etablere større avstand mellom terreng og kledning der dette er praktisk mulig, samt sørge for jevnlig overflatebehandling og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning.

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er kun begrenset innsyn til deler av konstruksjonen ved rørgjennomføringer og ventilasjonskanaler i kott på hems.

Den synlige delen av konstruksjonen gir ikke tilfredsstillende mulighet for visuell kontroll av takkonstruksjon, undertak, lufting eller tilstanden i øvrige deler av takkonstruksjonen. Eventuelle skader, fuktforhold, lekkasjer eller andre avvik i bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Dette utgjør en undersøkelsesbegrensning, og vurderingen av takkonstruksjonen er gjort på grunnlag av de begrensede områdene som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringdagen.

Når takkonstruksjoner er helt innkledd og gjenbygget, er det normalt ikke mulig å foreta tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Slike inngrep ligger utenfor omfanget av en tilstandsrapport etter NS 3600. Takstmannen har derfor vurdert tilgjengelige flater og sett etter synlige spor, merker eller andre indikasjoner på avvik, fuktpåvirkning eller ufagmessige løsninger. Som følge av konstruksjonens oppbygning og manglende dokumentasjon er det imidlertid begrensede muligheter for å avdekke eventuelle skjulte avvik, og slike forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 dampspærre 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.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder og er skiftet ut i løpet av eiers periode og tidligere eiers periode. Arbeidet med å skifte ut vinduene under nåværende eiers periode er utført med hjelp av egeninnsats.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er skiftet ut i løpet av eiers periode og er i overordnet ok tilstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger og terrasser er utført med trekonstruksjoner. På baksiden av boligen er det etablert terrasse/platting over terreng. Eier opplyser at det i nyere tid er lagt nytt bjelkelag og nye terrassebord på denne terrassen.

Trekonstruksjoner utendørs er utsatt for vær- og fuktbelastning og vil naturlig være gjenstand for slitasje og vedlikeholdsbehov over tid. Tilstanden er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler på befaringdagen. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjoner mot terreng eller under terrassegulv er begrenset for kontroll uten demontering eller andre inngrep.

Balkong har normal alder slitasje som følge alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

Overflater

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 14 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Innvendige overflater er i hovedsak nylig renovert ved egeninnsats. Eier opplyser at skilleveggen mot naboboeheten er utført i murkonstruksjon, hvor det er etablert nye innvendige overflater.

Videre opplyser eier at fasadeveggen på boligens forside er etterisolert innvendig og kledd med nye overflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, materialvalg eller oppbygningen av den etterisolerte konstruksjonen.

Innvendig består overflatene av laminatgulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Overflatene fremstår generelt med normal standard ut fra alder og utførte oppgraderinger.

På grunn av innvendige kledninger og lukkede konstruksjoner er det begrensede muligheter for å kontrollere oppbygning og utførelse av bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep. Eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Dette gjelder særlig konstruksjoner som er etterisolert eller bygget om i nyere tid, hvor vurderingen i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt av eier.

1. Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det etter overtakelse av boligen ble registrert sig/medbøyning i bærende konstruksjoner på loftet. Forholdet ble håndtert som en forsikrings sak, og det ble opplyst at bærende konstruksjoner i den forbindelse ble forsterket.

Ifølge eier oppstod problemstillingen etter at tidligere eier bruksendret loftet og innredet dette med rom, hems og trappeoppgang, noe som medførte økt belastning på den opprinnelige konstruksjonen. På befaringdagen ble det ikke registrert skjevheter eller nivåforskjeller av vesentlig betydning i etasjeskilleeren, og det ble heller ikke registrert forhold som indikerer pågående deformasjoner i de tilgjengelige områdene.

Loftskonstruksjonen er i dag innkledd, og det er begrensede muligheter for å kontrollere den bærende konstruksjonen og eventuelle forsterkninger som ble utført i forbindelse med bruksendringen. Utførelse, dimensjonering og konstruktive løsninger kan derfor ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt av eier, og eventuelle skjulte avvik i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

1. Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er ikke opplyst om forhold som tilsier funksjonssvikt eller andre avvik ved bruk av vedovnen.

Eier opplyser at det ikke har vært gjennomført feiing eller tilsyn av feiervesenet de siste årene. Det anbefales å avklare med kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet når siste feiing og tilsyn ble utført, samt sørge for videre oppfølging i henhold til gjeldende rutiner. Jevnlige kontroll, feiing og tilsyn bidrar til å redusere risiko for sotbrann og sikre forsvarlig bruk av fyringsanlegget.

2. Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng i kinorum.

Eier opplyser at vegger mot terreng er rehabilitert ved at tidligere innvendige konstruksjoner er revet, plastfolie fjernet, ny isolasjon montert og veggene kledd med nye innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng ble det registrert fuktverdier mellom 19 og 20 vektprosent. Målingene ligger i grenseland mellom normale og forhøyede verdier. Utvendig drenering og fuksikring er ikke skiftet ut og opplyses å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 15 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vegger mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Som følge av at drenering og fuksikring er fra byggeår, må det påregnes at funksjonen kan være redusert sammenlignet med da konstruksjonen var ny. De registrerte måleverdiene og konstruksjonens oppbygning medfører usikkerhet knyttet til eventuell fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner.

Forholdet gjør det vanskelig å fastslå om det forekommer fuktinntrengning eller begynnende fukskader uten ytterligere undersøkelser og eventuelt destruktive inngrep.

Det anbefales jevnlig kontroll av vegger mot terreng med fokus på lukt, misfarging, oppsvulming eller andre tegn til fuktpåvirkning. Ved mistanke om fuktproblematikk anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Det må påregnes at utvendig drenering og fuksikring vil kunne ha behov for utskiftning som følge av alder



1. Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og fremstår i overordnet tilstand.

1. Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte innvendige dører tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Forholdet kan skyldes normal bruksslitasje, mindre bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler og beslag.

Det anbefales å foreta enkle justeringer av dørrblad og beslag for å sikre normal funksjon og redusere unødig slitasje på dør, karm og terskel. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsforhold uten vesentlig betydning for dørens funksjon på befaringdagen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at badet er pusset opp i løpet av tidligere eiers eiertid

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 16 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel, og kan ikke bekrefte/avkreftes uten ytterlige destruktive tiltak.

Det er registrert fall mot sluk i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjonen er det registrert at vann ledes mot døråpning og ikke til sluk. Utførelse av membran og eventuelt membranoppbrett ved terskel har ikke vært mulig å kontrollere. Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved befaringen, men forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner ved vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall mot sluk medfører at vann som havner på gulvet utenfor dusjonen ikke ledes til sluk som forutsatt. Når utførelsen av membranoppbrett ved dørterskelen samtidig er ukjent, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere vannbelastning i dette området. Ved søl, lekkasjer eller annen vannpåvirkning kan det derfor ikke utelukkes økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å være oppmerksom på vannopsamling på gulv utenfor dusjonen. Ved bruk av bad anbefales det å begrense vannpåvirkning utenfor dusjonen og tørke opp vann som samler seg på gulvet. Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dersom det skal utføres arbeider på badet, anbefales det å undersøke oppbygningen ved dørterskelen og membranløsningen nærmere.

TG 2



1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 17 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering av avvik:

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

Sluk i gulv er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ved kontroll av sluket er det registrert at området rundt klemringen er tildekket med flislim/fugemasse. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere eller verifisere om tettesjiktet er ført korrekt ned under klemringen og har tilfredsstillende tilslutning til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mulighet for kontroll av tilslutningen mellom membran og sluk medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet i dette kritiske området. Dersom membranen ikke er korrekt innklemmt i sluket, kan dette medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Risikoen øker som følge av slukets alder.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluket. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør sluk og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt undersøkes nærmere og oppgraderes til dagens anbefalte løsning



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget,

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder

Eier opplyser at bad er nylig renoverert med ny membran, fliser og innredning. Arbeidet er utført ved egeninnsats og av fagfolk som rørlegger og elektro.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelse av membran på gulv og vegger, samt membranoppbrett ved dørterskel.

Gulvet er utført som relativt flatt, med en registrert høydeforskjell på mer enn 25 mm mellom topp membran ved dørterskel og topp flis i området ved dusjkabinettet. Ved utført vanntest på gulvet ble det registrert at vann ledes mot sluk, men med redusert effekt.

Fallforholdene i selve dusjsonen har ikke vært mulig å kontrollere tilfredsstillende da området er dekket av dusjkabinett. Vurderingen av fallforholdene er derfor begrenset til de tilgjengelige delene av gulvet utenfor kabinettet.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Sluk i gulv har begrenset tilgang som følge av plassering og utførelse på dusjkabinett, hvor det ikke er mulig å demontere bunnlist dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset tilgang til sluket vanskeliggjør regelmessig kontroll, rengjøring og vedlikehold. Mangelfull rengjøring kan over tid føre til oppsamling av hår, såperester og smuss, noe som kan redusere avrenningen og øke risikoen for tilstopping og vannansamlinger

Det anbefales at sluket rengjøres og kontrolleres jevnlig. For å sikre tilfredsstillende vedlikehold bør det utføres tiltak for lettere tilkomst av sluk i gulv.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og fungerer som normalt på befaringdagen

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kinorum og bad.

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

Hulltaking er ikke utført i vegg hvor det er høyest sannsynlighet for å finne eventuelle forhøyede fuktighet, da det ikke er mulig med hulltaking i tilhørende konstruksjoner rundt dusjsonen.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 20 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder og produktdatablad.

Vaskerommet er opplyst å være rehabilitert med nytt tettesjikt på gulv og nye overflater på vegger. Eier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt på gulvet i forbindelse med rehabiliteringen.

Vurderingen av vaskerommet er basert på visuelle observasjoner på befaringdagen, fremlagt bildedokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, detaljer og tilslutninger kan ikke verifiseres fullt ut uten destruktive inngrep.

På befaringdagen fremstod de synlige overflatene med normal tilstand ut fra alder og opplyste oppgraderinger. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av overflater, fuger, sluk og øvrige fuktutsatte områder for å opprettholde vaskerommets funksjon og levetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser membranoppbrett på vegger og ved dørterskel. Gulvet er utført relativt flatt, med lokalt fall mot sluk i området rundt sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Eier opplyser at det er montert ny sluk er koblet til gammelt avløpsrør i gulv.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 21 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er etablert inspeksjonsmulighet til konstruksjonen via inspeksjonsluke for avløp på vaskerommet. Fra inspeksjonsluken ble det utført fuktmåling av tilgjengelige konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Undersøkelsen er utført som en punktkontroll av tilgjengelige områder og gir derfor kun informasjon om tilstanden i de kontrollerte delene av konstruksjonen. Eventuelle forhøyede fuktverdier, fuktskader eller andre avvik i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll, kan ikke utelukkes uten mer omfattende undersøkelser eller destruktive inngrep.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Eier opplyser at kjøkkenet er nylig renoveret og er utført ved hjelp av egeninnsats.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales at kullfilter skiftes ut jevnlig for å opprettholde ventilasjonen på kjøkkenet.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er ikke skiftet ut ved innvendig renovering av bad og våtrom, hvor VVS-utstyr er koblet på eksisterende vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt, lekkasjer eller andre problemer ved bruk av anlegget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, materialtretthet og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for funksjonssvikt øker med alderen, selv om det ikke er registrert eller opplyst om avvik på befæringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige vannrør, koblinger og tilkoblingspunkter. Som følge av alder bør det påregnes fremtidig oppgradering eller utskiftning av vannrørsanlegget. Eventuelle arbeider bør utføres av kvalifisert fagpersonell.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke skiftet ut i nyere tid og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at enkelte oppholdsrom ikke har ventiler i vinduer eller andre faste ventilasjonsåpninger. Rommene er derfor i hovedsak avhengige av lufting gjennom åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befæringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere innneklima. Dette kan over tid bidra til kondensdannelse på kalde overflater og øke risikoen for fuktrelaterte problemer

Det anbefales å sørge for regelmessig lufting av rommene. For å forbedre luftutskiftingen anbefales det vurderes å etablere ventiler eller andre ventilasjonstiltak tilpasset rommenes bruk og konstruksjon

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er installert i 2017. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på varmepumpen.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er nylig skiftet ut og er utført i sammenheng med renovering av vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Sikringer og kabler er fra byggeår.

Det er utført mindre utskiftninger som deksel og enkelte brytere i løpet av eiers periode

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

ja. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført under nåværende eiers periode.

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

Nei Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befæringsdato: 03.06.2026

Side: 24 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmurskonstruksjoner mot terreng hvor utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår. Det er ikke opplyst eller dokumentert at drenering eller fuktsikring er skiftet ut eller vesentlig oppgradert i nyere tid.

Utvendig drenering og fuktsikring ligger skjult under terreng og eventuelle terrasser/plattinger, og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på konstruksjonens alder, tilgjengelige observasjoner og registrerte forhold i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å bekrefte eller avkrefte om den utvendige fuktsikringen er utført i henhold til datidens anbefalinger eller om den fortsatt har tilfredsstillende funksjon. Som følge av alder og registrerte forhold i rom under terreng kan det ikke utelukkes at drenering og fuktsikring har redusert effekt sammenlignet med da konstruksjonen var ny.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår og har nådd en alder hvor det må forventes redusert funksjon. Det er registrert forhold i rom under terreng som kan indikere fuktpåvirkning eller økt fuktbelastning mot konstruksjonene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger har generelt økt risiko for redusert drenerende effekt og økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjoner. Dette kan over tid bidra til fuktinntrengning, forhøyede fuktverdier, dårligere innneklima og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng

Det anbefales jevnlig kontroll av rom og konstruksjoner mot terreng med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Det må påregnes at utvendig drenering og fuktsikring kan ha behov for utskiftning som følge av alder.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 25 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med ulike nivåer i et skrående terreng. Det er ikke mulig å vurdere fallforhold mot boligen på baksida av bolig, som følge av utført terrasseplattinger. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene mot boligens baksida som følge av etablerte terrasseplattinger.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 26 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

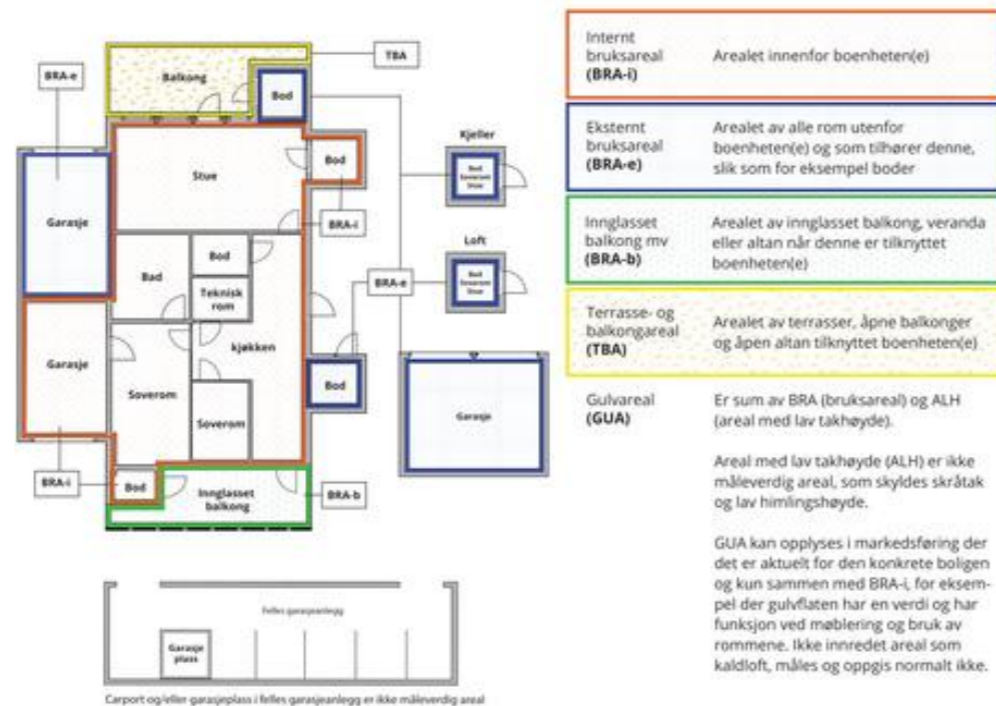
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 27 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	16			16		55	71
1. Etasje	82			82	65		82
Underetasje	64	18		82			82
SUM	162	18			65	55	235
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, innredet hems		
1. Etasje	Stue, bad, soverom, kjøkken, gang		
Underetasje	Gang, soverom, gang 2, bad, vaskerom, rom innredet som kinorum, entré	Garasje	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
BRA-e: Innvendig areal garasje
TBA: Areal utvendig terrasseplattinger og balkong.
ALH: ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190cm.

Boligen er utført med flere halvetasjer. Romfordeling og oppmåling er fordelt i rapporten hvor underetasje samt første halvetasje er slått sammen som en etasje og tiltenkt som underetasje. 1 etasje og øverste halvetasje (halvetasje loft), er tiltenkt som en etasje og beskrives som 1 etasje. Nest øverste halvetasje beskrives som loft.

Øverste halvetasje har ikke målbare areal da takhøyde er under 190cm og beskrives som hems. Da hems ikke har målbare arealer, regnes den ikke som en etasje. Ved romfordeling i loftsetasjen er det valgt å beskrive rommene slik de fremstår innredet på befaringsdagen, selv om hems ikke er regnes som en etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, samt godkjent bruksendring for boligen, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, referer til egenklæringskjema

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 28 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	636		0	176.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husafjellveien 7

Hjemmelshaver

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en del av eneboliger i rekker og ligger i et etablert området for boligbyggelse,

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt, med felles innkjørsel og ulike nivåer. Med opparbeidet plattning på baksida av bolig.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

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

Boligen er i oppgradert og rehabilitert innvendig i senere tid. Eier opplyser at det er etablert nye innvendige overflater, nytt bad, nytt vaskerom og nytt kjøkken. Det er fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen av våtrommene. Store deler av arbeidene er opplyst utført ved egeninnsats, kombinert med bruk av fagpersoner på enkelte fagområder.

Samtlige vinduer er opplyst skiftet ut. Takvinduer ble ifølge eier skiftet i tidligere eiers eiertid. Det er registrert at enkelte rom ikke har ventiler i vinduer eller vegger, noe som kan påvirke luftutskiftingen i disse rommene.

Utvendig er det utført ny kledning på baksiden av boligen, hvor eier opplyser at veggene samtidig ble etterisolert fra utsiden. På boligens forside er veggene etterisolert fra innsiden i forbindelse med utskifting av innvendige overflater. Garasjen er overflatebehandlet i nyere tid.

Underetasje og delvis underetasje er utført med gulv mot grunn av betong, hvor det er lagt laminatgulv som overflate. Øvrige etasjer, herunder hovedetasje, andre etasje og loftsrom, er utført med trebjelkelag.

Eier opplyser at det tidligere har vært en reklamasjons-/forsikrings sak knyttet til nedbøyning i bjelkelaget etter at tidligere eier innredet loftsrom og åpnet konstruksjonen ved å gjøre endringer i takkonstruksjonen. Det ble opplyst at nødvendige forsterkninger av bærende konstruksjoner senere er utført. På befaringdagen ble det ikke registrert skjevheter eller deformasjoner av vesentlig betydning i de tilgjengelige områdene. Utførelsen av forsterkningene og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier. For arbeider utført ved egeninnsats og for skjulte konstruksjoner foreligger det naturlig begrensede kontrollmuligheter, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes

Husafjellevien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	17.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 31 av 33

Husafjellevien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 32 av 33

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 636
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1103

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 33 av 33

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Husafjellveien 7	Husafjellveien 7	

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?

Mai 2022

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.

Fra mai 2022 til november 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nærland, Aleksander Roda

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Ny membran og fliser på bad og vaskerom

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Alle vinduer og dører (untatt takvinduer) er byttet ut, kledning på bakside er byttet og etter isolert med 50mm glava. Fleste vegger på fremside har blitt etterisolert med 50mm glava.

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?

Side 2



Ja Nei

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
 2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Instalerte ny sikring og koblet hele kjøkkenet ved renovering.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sinus elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmtvansbereder byttet ut.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sandnes VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert kokeplate med integrert ventilasjon. Villavent koblet ut. Nye baderomsvifte installert.

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

Side 4



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



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 87940869

Egenerklæringskjema

Name	Date
Aleksander Roda Nærland	2026-06-11

Identification

 Aleksander Roda Nærland



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



Energiattest

Adresse Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD		
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310903	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12795599	
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 636	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 183,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 140,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 752 kWh
--	---


Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD
Detaljer

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



Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen 4330 ÅLGÅRD

Inge Pedersen
Husafjellv. 7

4330 ÅLGÅRD

Ark.nr. 163/88

Vår ref: KH/lr

Dato: 30.03.88.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: A/S Gjesdal Byggservice G.nr. 7

Byggemelder: A/S Gjesdal Byggservice B.nr. 636

Bygningens art: Del av tremannsbolig m/garasje Matr. nr.

Konstruksjon: Bindingsverk Sak nr. 520/86

I henhold til besiktigelse den 29.03.88 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres del av tremannsbolig m/garasje.

Følgende arbeider gjenstår:

Plan 1: 1. Montering av røykvarsler.

" 2: O.K.

" 3: O.K.

" 4: O.K.

Garasje: O.K.

Utv. 2. Montering og tilkobling av takrennenedløp.

3. Sikring av terrassedør fra kjøkken inntil utv. arrangement blir bygd.

Punktene må utføres snarest og innen 29.06.88.

NB: Rørlegger må sende inn ferdigmelding over utført arbeid.

Ang. opparbeidelse av fellesareal vises til bygningsrådsak 76/88.

TEKNISK ETAT I GJESDAL
for bygningssjefen

Kåre Hetland jr.
Kåre Hetland jr.
-Bygningskontroller-

**Kultur og samfunn
arealbruk**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	21/02718-5	Tor Harald Lunde	17.11.2021

GODKJENT - Søknad fra Christian Ruud Johanson og Helene Dahl Johanson om ferdigattest for bruksendret del av bolig på gnr. 7, bnr. 636, Husafjellveien 7, Ålgård
FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 7 bnr. 636, Husafjellveien 7, Ålgård
TILTAKSHAVER/SØKER	Christian Ruud Johanson og Helene Dahl Johanson
TILTAK	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest for bruksendret del av bolig på gnr. 7, bnr. 636, Husafjellveien 7, godkjennes.

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

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 21/02718-2, vedtak av 04.11.21, ble det gitt tillatelse til bruksendring av loftsetasje til oppholdsrom i bolig på gnr. 7, bnr. 636, Husafjellveien 7.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 16.11.21.

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 bruksendret del av boligen som søkt om.

Postadresse
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD
E-post
post@gjesdal.kommune.no

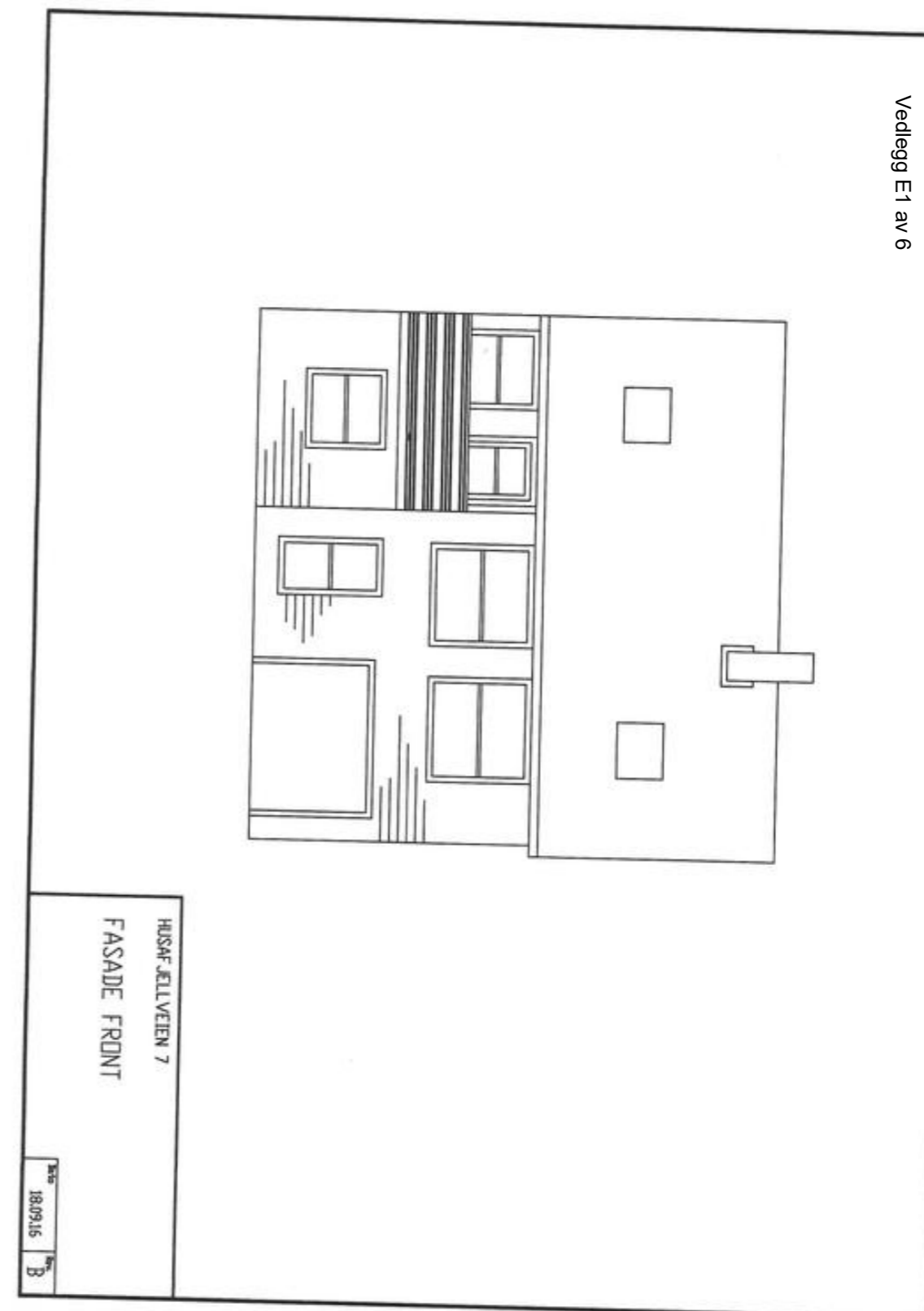
Besøksadresse
Rettedalen 4

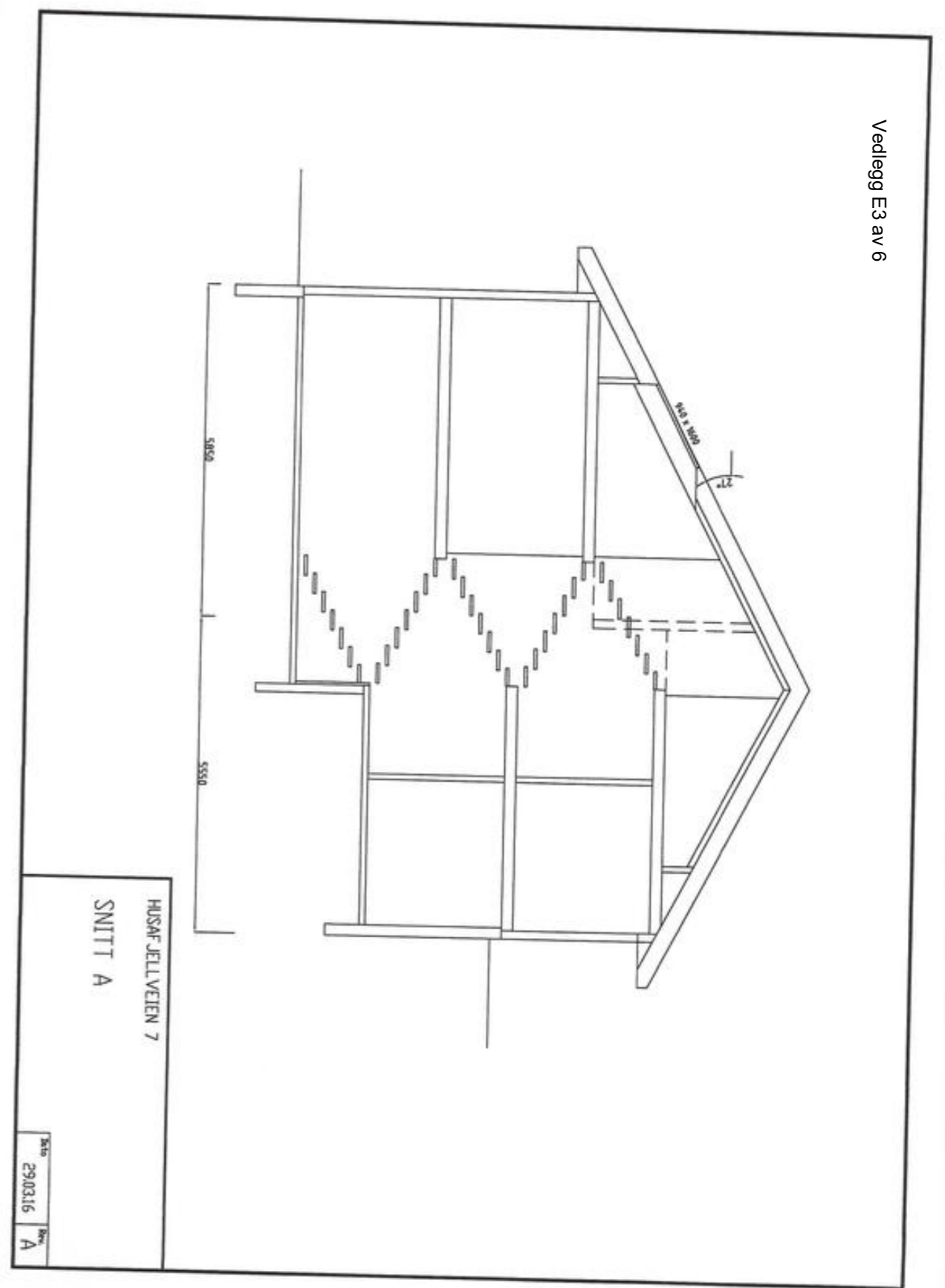
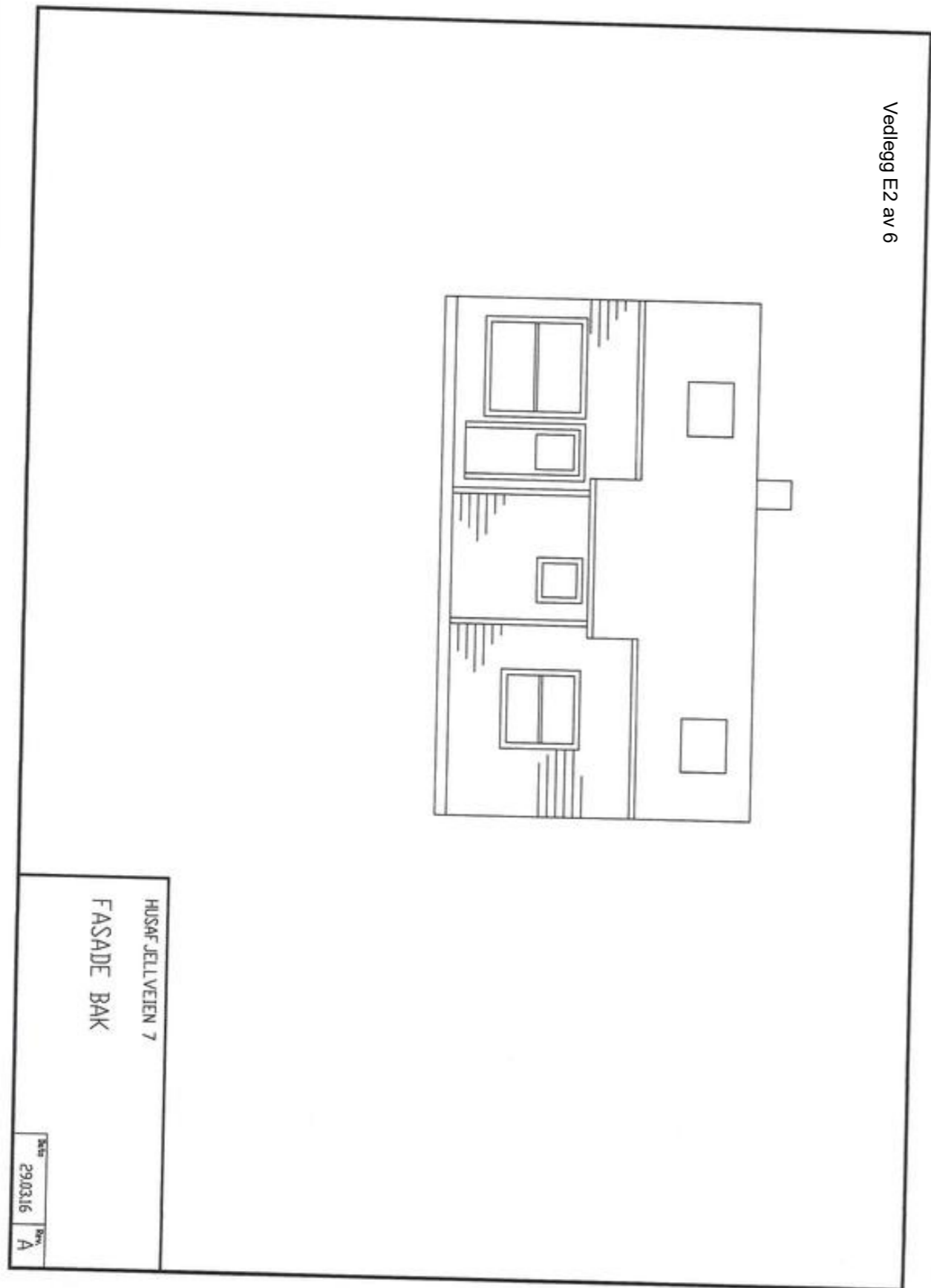
www.gjesdal.kommune.no

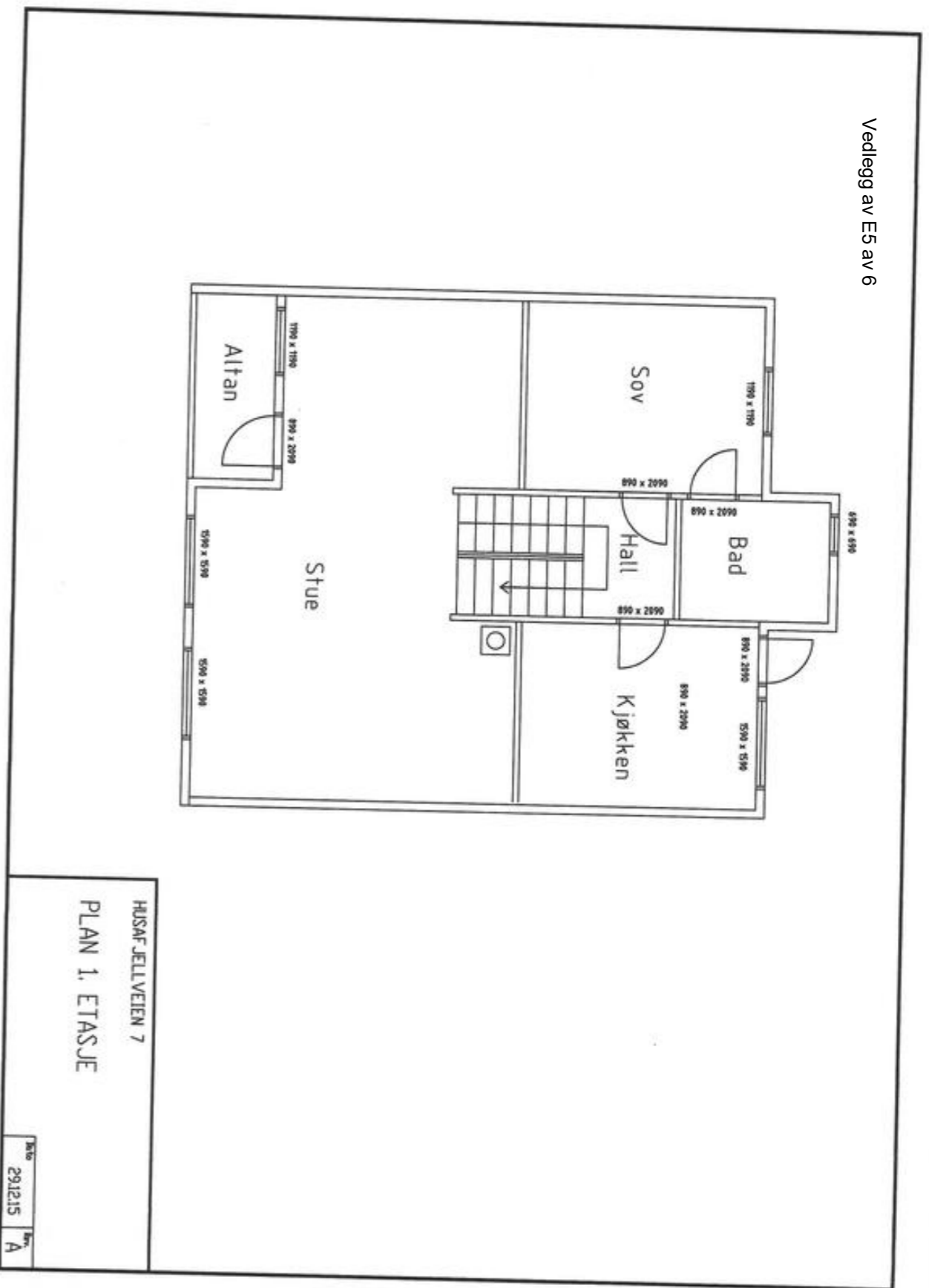
Telefon
51 61 42 00

Org.nr
964 978 573

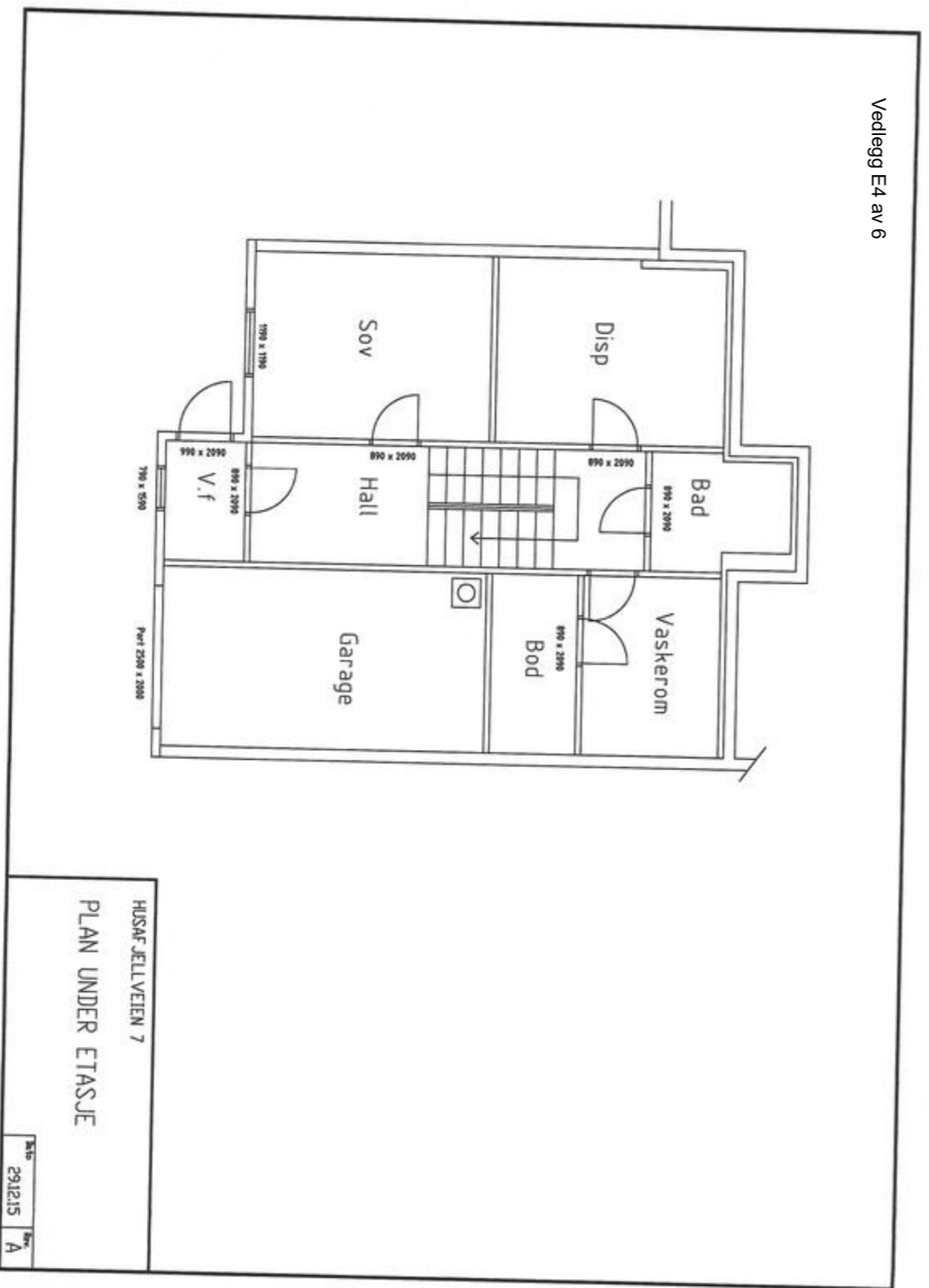
Vedlegg E1 av 6



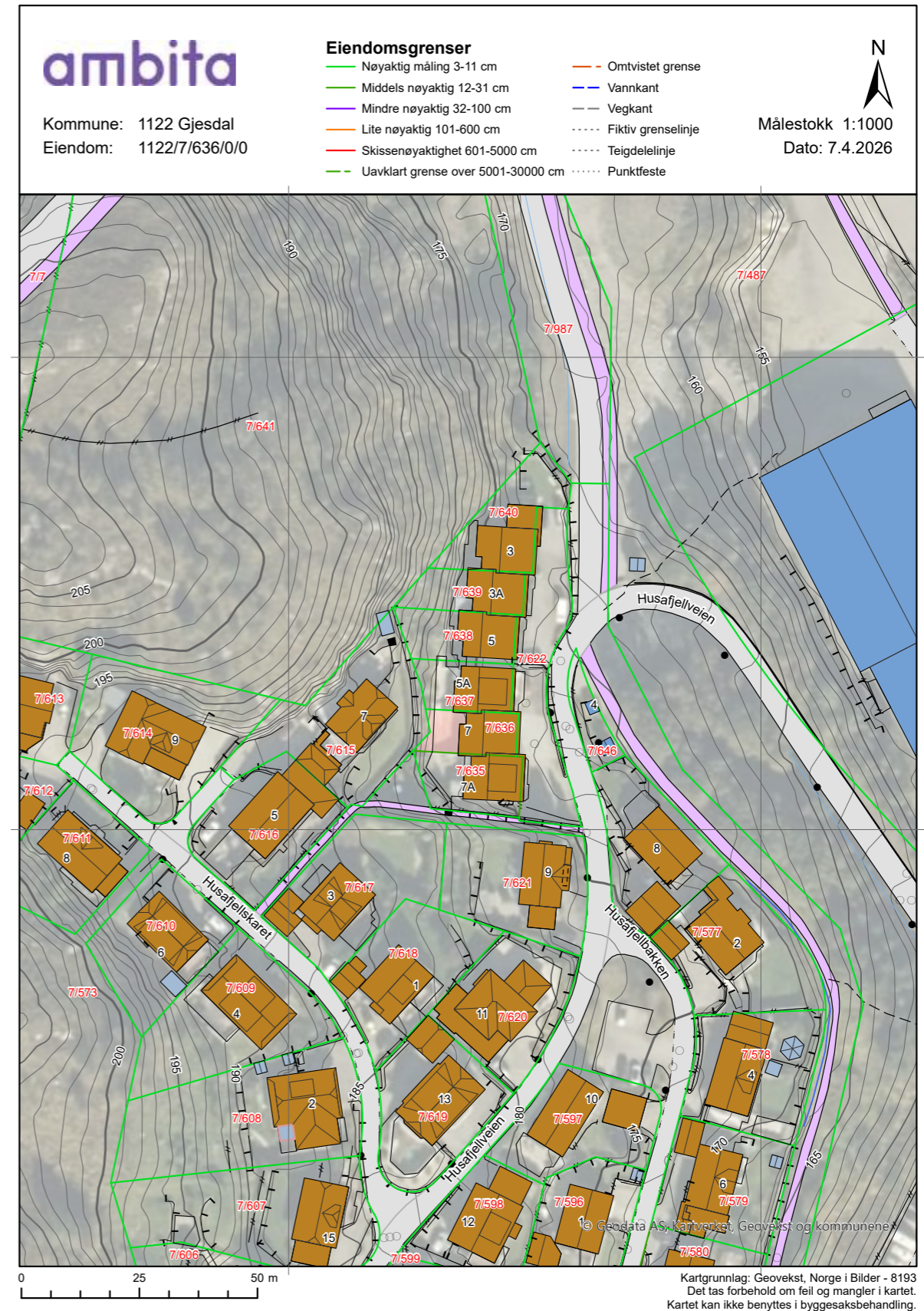
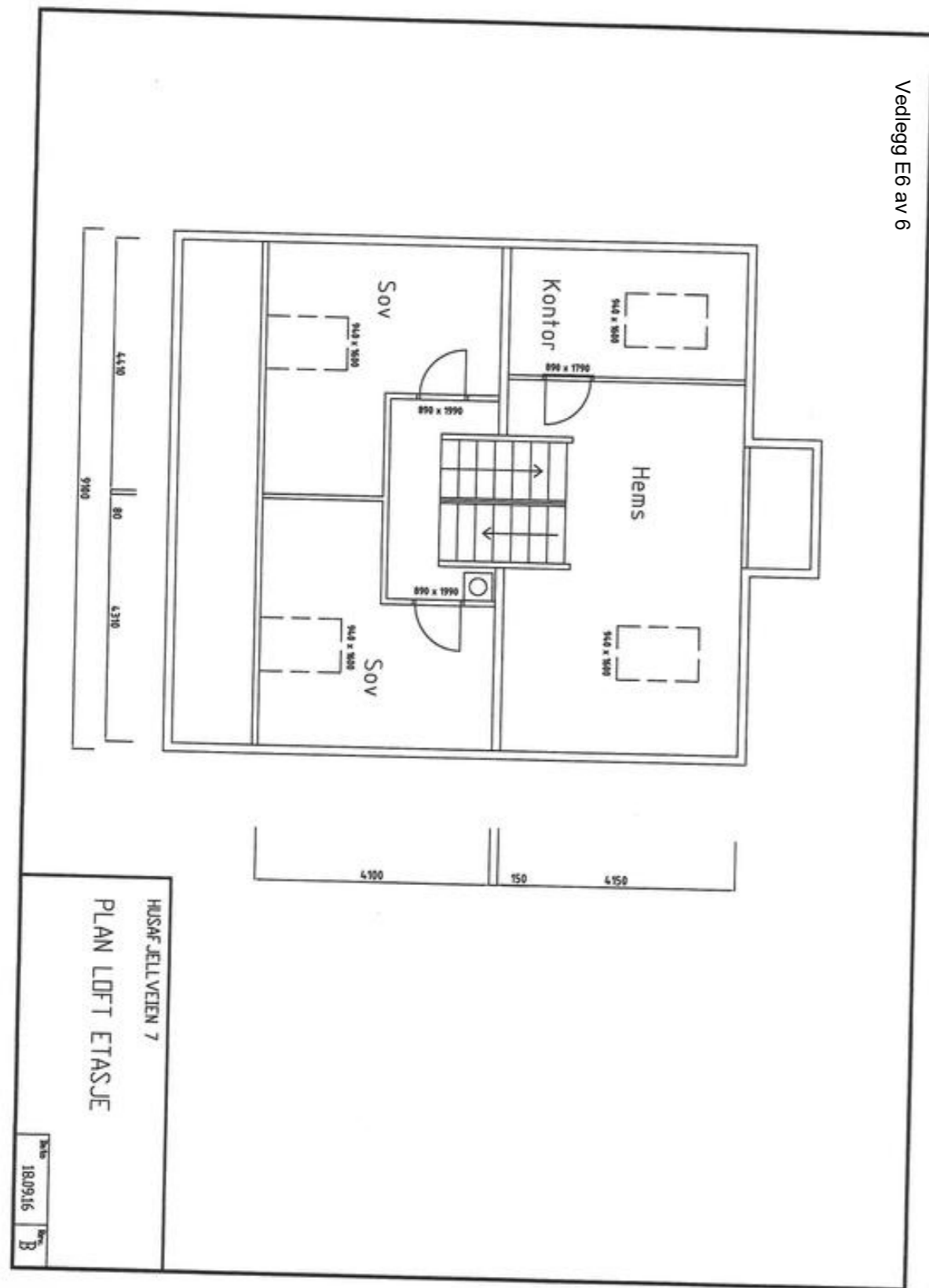


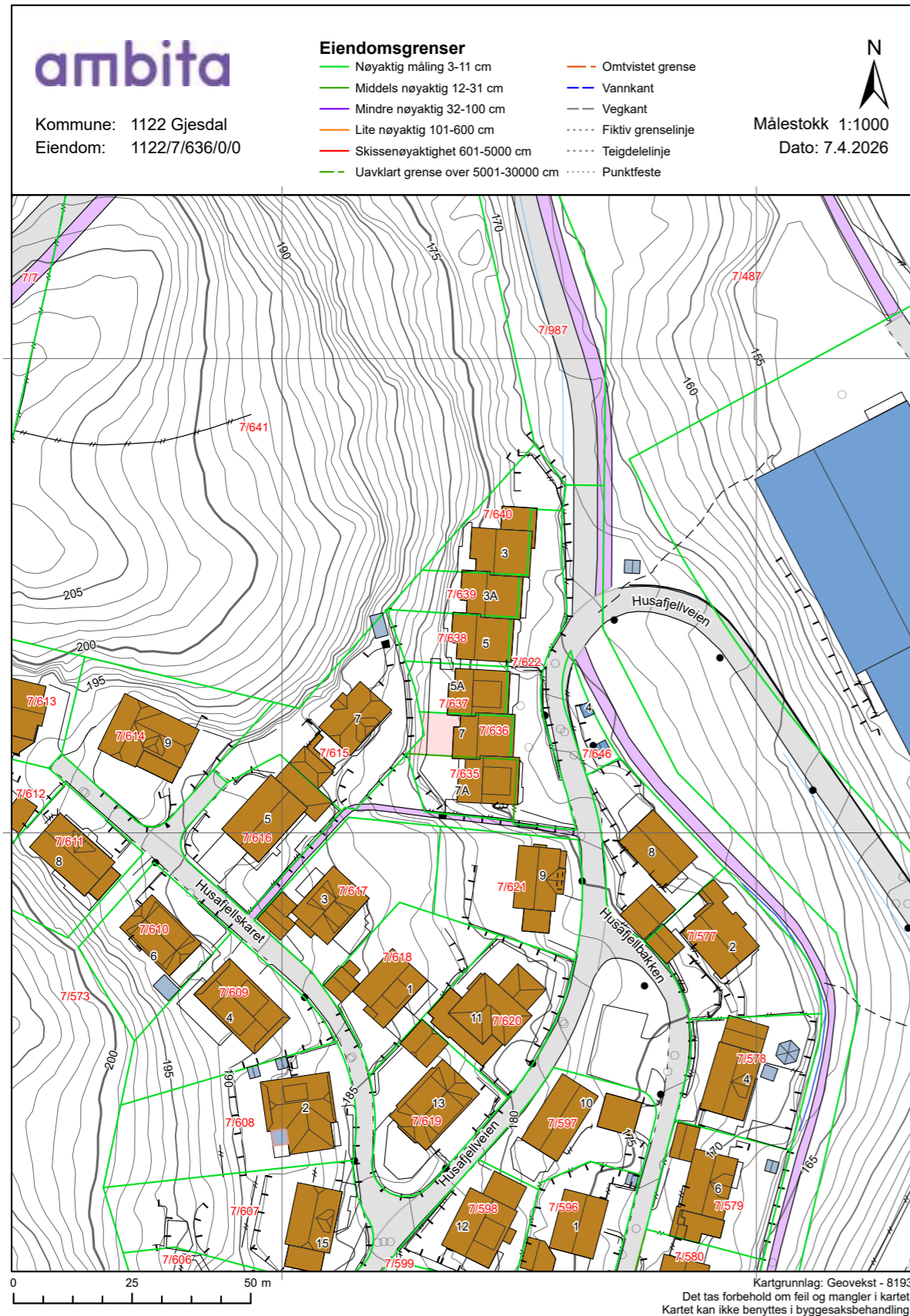


Vedlegg av E5 av 6



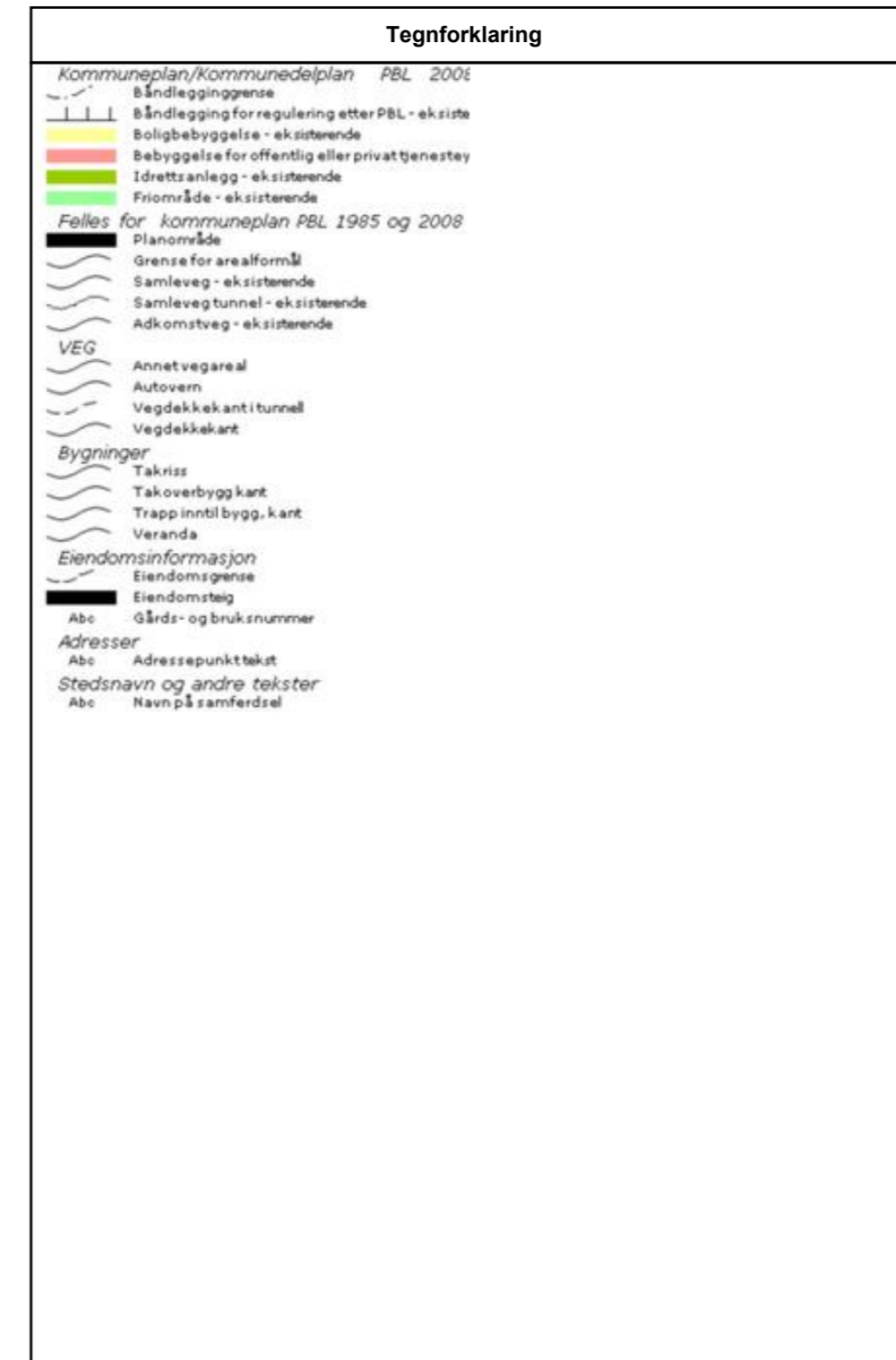
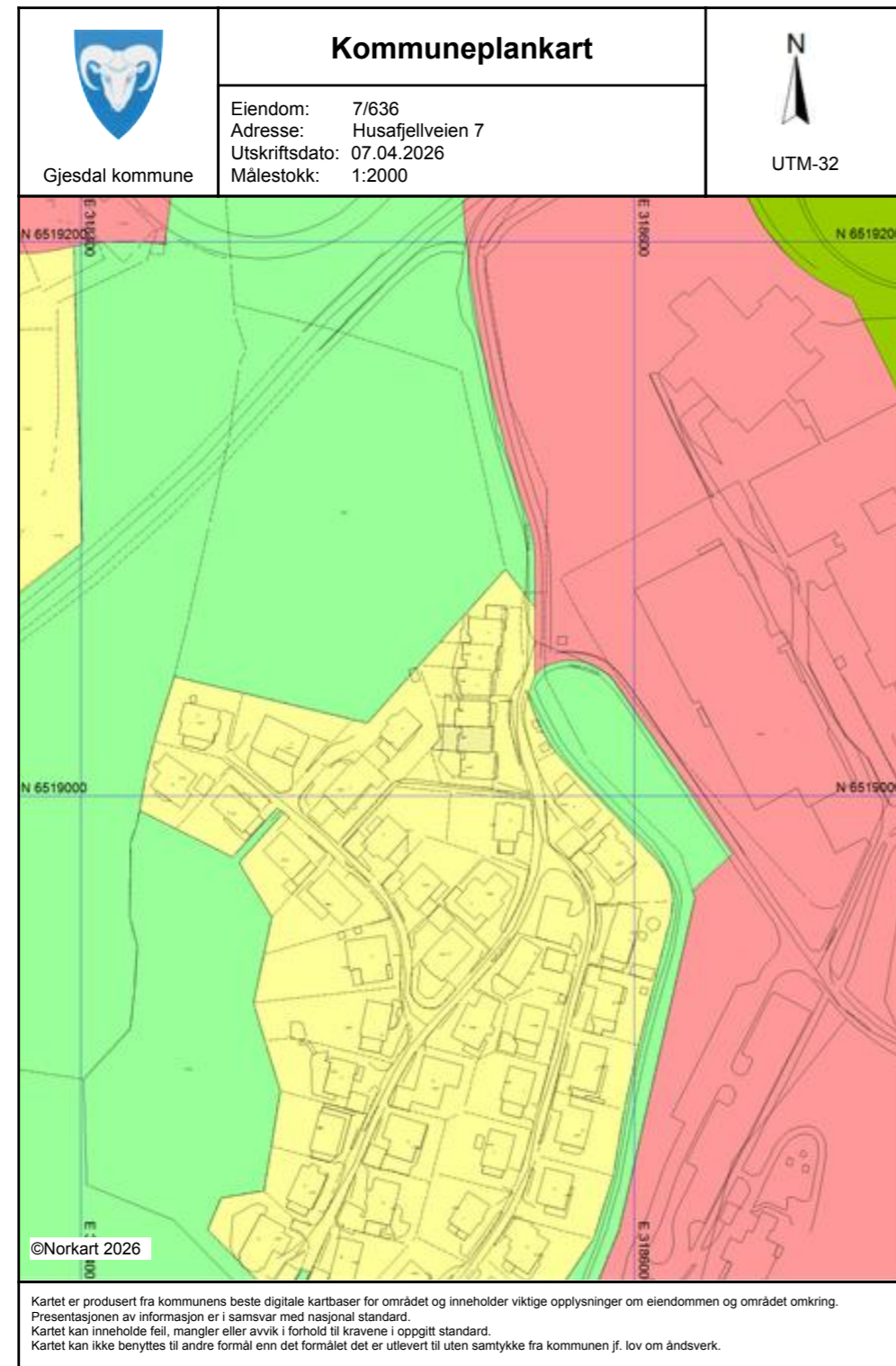
Vedlegg E4 av 6

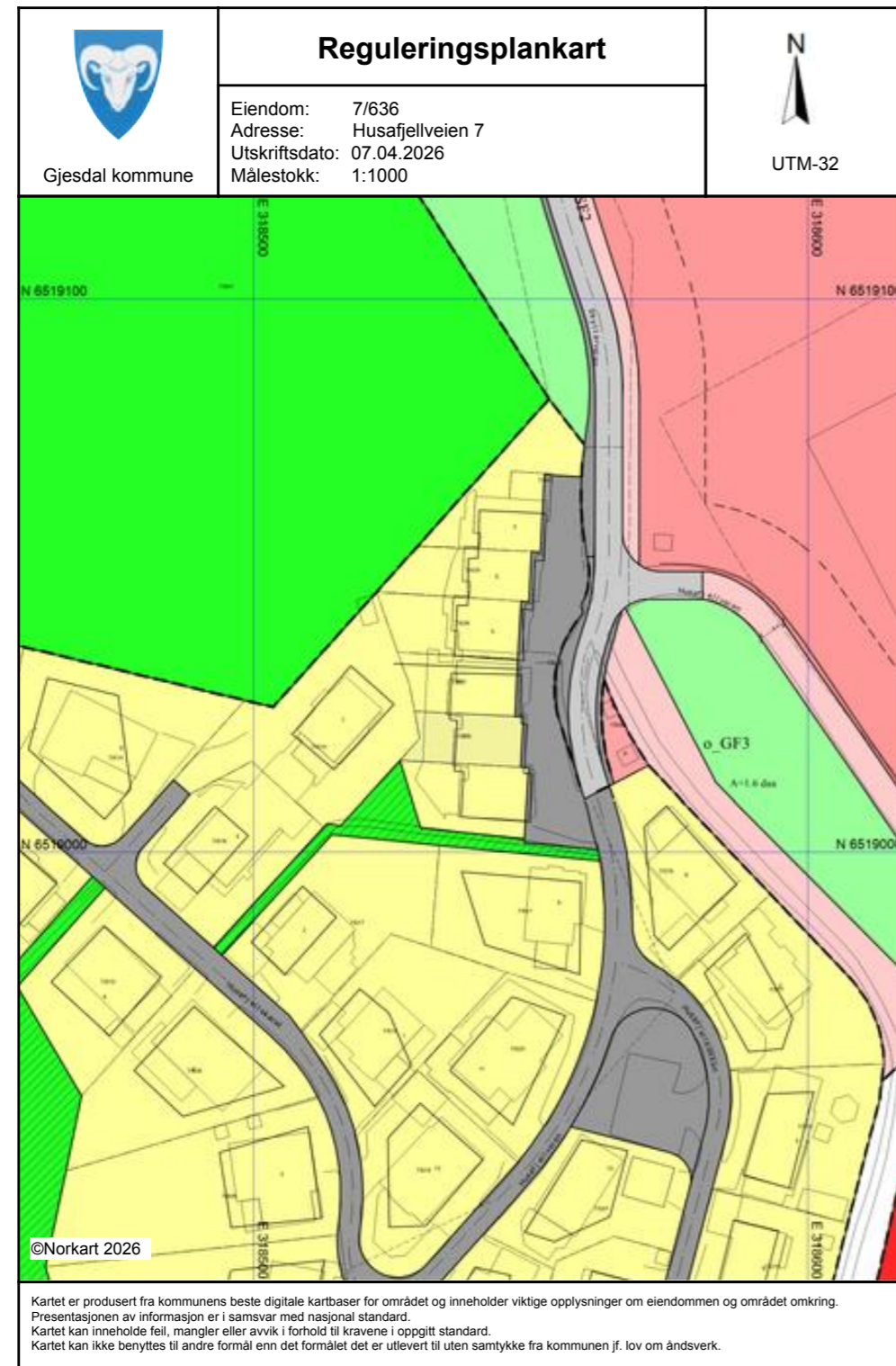




Tegnforklaring

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





Tegnforklaring	
	VEG
	Annet vegareal
	Autoværn
	Vegdekkekant i tunnel
	Vegdekkekart
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Parkeringsplass
	Annet friområde
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan PBL 2008	
	Undervisning
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Friområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
Bygninger	
	Takriss
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
	Adressepunkttekt
Stedsnavn og andre tekster	
	Navn på samferdsel

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSAFJELLHEIA
GENERELLE BESTEMMELSER.

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.
- § 2 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- § 3 Etter at denne reguleringsplan er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.
- § 4 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el-og telenett, bygging av hus, garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig.
- § 5 I området mellom frisisiktlinjer og vegformål/vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 29.
- § 6 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- § 7 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.
- § 8 Bolighus skal fortrinnsvis plasseres innenfor de på planen viste byggesoner. Garasjer kan plasseres uavhengig av byggesonene.
- § 9 Alle hus skal ha sadeltak eller former for skråtak. Hovedmøneretninger vist på planen. Garasjer kan ha flate tak.
- § 10 Det skal på egen tomt tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Når garasjens lengderetning er parallell med vegen, kan bygningsrådet tillate en avstand til asfaltkant på 1,0m. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på vegen, skal avstanden være minimum 5m fra asfaltkant.

BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDE FOR REKKEHUS.

- § 11 Bygningene skal oppføres som vist i planen. Total høyde fra overkant golv i underetasjen til utvendig møne skal ikke overstige 9,6m.
Bygningen skal ha sadeltak med takvinkel ikke over 30°
- § 12 Innenfor det regulerte området skal det oppføres minimum 1 garasje/carport pr. boligenhet.

BESTEMMELSER SOM GJELDER AREAL FOR FELLES AVKJØRSEL/GÅRDSROM.

- § 13 Innenfor det viste området skal det anlegges minimum 1 oppstillingsplass pr. leilighet. I avkjørselen skal bygningsrådet påse at det oppnås tilfredstillende siktforhold.

Vedtatt av kommunestyret 26.11.1984
Revidert 12.09.1984
Revidert 29.08.1986

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal

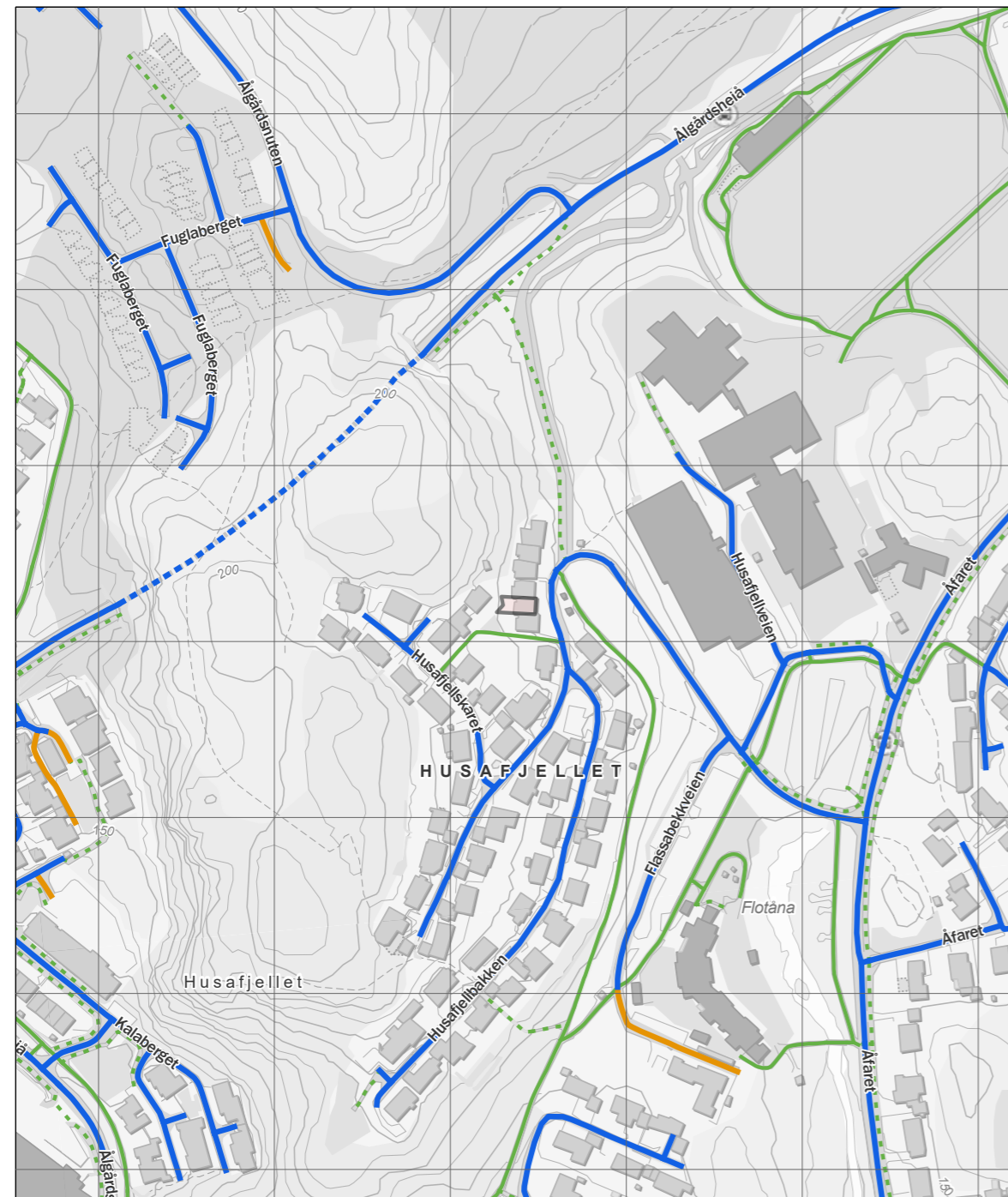
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/636/0/0

Adresse: Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/04/2026



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



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 08.04.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	636	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

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

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

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

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



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 08.04.2026

Adresse Rittedalen 1, 4330 Ålgård
:
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	636	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr		
Vann	Fast del	kr 2143.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift
	Variabel etter areal	kr .- + mva <input type="checkbox"/>
	Vannmåler, beregnet etter forbruk. 82 m3	kr 1804.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>
	Leie av vannmåler	kr 560.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>
Avløp	Fast del	kr 2347.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift
	Variabel som for vann	kr 1672.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>
	Borettslaget / sameiet får felles regning <input type="checkbox"/>	
Eiendomsskatt	kr 4416,-	
Renovasjon	kr 4080.- + mva	
Hytterrenovasjon	kr .- + mva	
Septiktømming	kr .- + mva	

Feiing	kr 325.-
1. termin 2026	kr 12982.- inkl mva
Totalt pr år	kr 25964.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

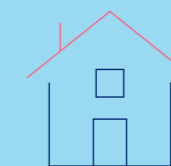
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Husafjellveien 7, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 636, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260063
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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