

PROAKTIV



Enebolig i vakre omgivelser

NEDRE MAUDAL 180





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



NEDRE MAUDAL

Innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt | Gode solforhold | 4
soverom | Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 46, bnr. 34, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 3.850.000,-

Omkostninger: 115.500,-

Totalpris: 3.965.500,-

Kommunale avgifter: 7.915,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 6/4

BRA: 271 m²

BRA-i: 194 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 1524.47 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**[*] C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	26	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	123		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



NEDRE MAUDAL

Kommune: Gjesdal / Område: Nedre Maudal

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

Beliggenhet

Eiendommen har en naturskjønn og rolig beliggenhet på Nedre Maudal i Dirdal, omgitt av vakker vestlandsnatur med gode muligheter for friluftsliv året rundt. Området byr på flotte turmuligheter i nærområdet, samtidig som det gir en fredelig og skjermet atmosfære for både store og små.

Bussholdeplass ligger kun et par minutters gange fra eiendommen, med forbindelser til områder som Dirdal, Oltedal og Ålgård. Dirdal sentrum med skole, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud ligger innen kort kjøreavstand. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Gilje, som ligger ca. 10 minutters kjøretur unna og dekker de daglige behovene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Nedre Maudal Linje 48	2 min 🚶 0.2 km
✈ Stavanger Sola	57 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Gilje PostNord	9 min 🚗 10.2 km
Coop Prix Oltedal Post i butikk, PostNord	19 min 🚗 22.8 km

SPORT

⚽ Mulebakken Ballspill, sandvolleyball	9 min 🚗 10.3 km
⚽ Dirdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 🚗 11.9 km



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

For det meste frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

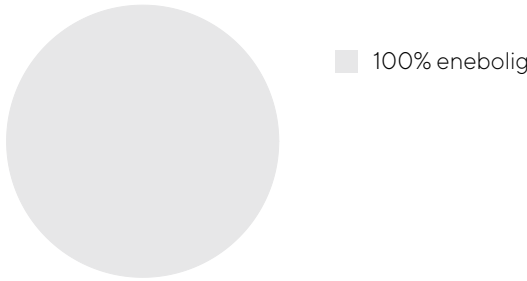
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Gilja barnehage | Oltedal barnehage

Skolekrets
Dirdal skole



BOLIGMASSE



SKOLER

Dirdal skole (1-10 kl.) 123 elever, 9 klasser	10 min 🚗 12 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	45 min 🚗 48.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	46 min 🚗 52.1 km

BARNEHAGER

Gilja barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 🚗 10 km
Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	20 min 🚗 23.6 km



VELKOMMEN TIL NEDRE MAUDAL 180

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og god plass til utemøbler | Romslig hage

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomtestørrelse

1 524 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 (1) stk. TG3, (12) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Ytterdører

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

Det er registrert værslitasje på ytterdør med slitte overflater på både karm og dørblad. Videre er det registrert råteskader i balkongdører.

Værslitte overflater gir redusert beskyttelse av trevirket og kan føre til økt fuktopptak og akselerert nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres.

Råteskader i balkongdørene innebærer at trevirket er nedbrutt, og skadene vil normalt utvikle seg over tid dersom dørene ikke repareres eller skiftes ut.

Dette kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet mot vær og vind samt økt risiko for fuktinntrenging i tilhørende konstruksjoner.

Ytterdøren bør rengjøres og vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å opprettholde trevirkets beskyttelse. Balkongdørene må skiftes ut. Det opplyses at nye balkongdører allerede er innkjøpt og oppbevares i garasjen, og disse bør monteres for å utbedre det registrerte avviket.

TG 3 er satt fordi det er registrert råteskader i de monterte balkongdørene. Råte er en etablert materialskade som medfører redusert funksjon og levetid, og bygningsdelen må påregnes utskiftet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Balkong av trekonstruksjoner, det er registrert rekkverk som trenger overflatebehandling, rekkverk er har høyde som er lavere enn dagens krav, men ikke byggetidspunktet.



PENT OPPARBEIDET
UTEOMRÅDE OG EN
ROMSLIG HAGE



Det er registrert værslitasje på rekkverk og terrassekonstruksjon. Overflatebehandlingen fremstår stedvis slitt, og trevirket har et vedlikeholdsbehov som følge av normal aldring og værpåvirkning.

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

Slitt eller mangelfull overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom vedlikehold utsettes, kan dette føre til økt fuktopptak, sprekkdannelser og gradvis nedbrytning av trevirket, med behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting over tid. Det anbefales å rengjøre terrasse og rekkverk, skrape løse overflater ved behov og påføre ny egnet overflatebehandling.

Det anbefales samtidig jevnlig kontroll av værutsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Mindre deler av takkonstruksjonen er synlig i kott på loft og inspeksjonsluke i tak.

Store deler av taket er igjenbygget.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann

ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger

dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det er registrert enkelte steder med synlige hulrom i

isolasjonen. Slike hulrom kan redusere konstruksjonens

isolasjonsevne og gi økt risiko for lokale

kuldebroer og kondensdannelse ved lave utetemperaturer.

Omfanget av eventuelle tilsvarende forhold i konstruksjoner

som ikke er tilgjengelige for inspeksjon er ukjent.

Det anbefales å etterisolere eller tette de synlige hulrommene i

isolasjonen for å opprettholde konstruksjonens varmeisolasjon

og redusere risikoen for

kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler

dokumentasjon på utførelsen.

Store deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak. Utførelse på lufting på takkonstruksjonen kan ikke visuelt bekreftes, og det er ikke registrert luftespalte i underkledning i takutstikk. Eventuelle lufting av takkonstruksjon og utførelse er derfor ukjent for takstmann. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Utvendig > Taktekking
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret og har en alder på om lag 20 år, noe som innebærer at konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert enkelte knekte takstein i sløyser/kilrenne samt begynnende mosegroing på deler av taktekkingen. Undertaket er en skjult konstruksjon og har ikke vært tilgjengelig for visuell kontroll uten demontering eller andre destruktive inngrep Knekte takstein kan redusere taktekkingens evne til å lede bort nedbør og kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Begynnende mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av takstein dersom utviklingen får fortsette. Som følge av takets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, oppfølging og etter hvert utskifting. Siden undertaket ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon, kan skjulte avvik eller svekket tilstand ikke utelukkes. Knekte takstein bør skiftes ut. Mose bør fjernes skånsomt, og taket bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde funksjonen. Ved fremtidige arbeider på taket anbefales det å kontrollere undertaket nærmere. Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov og fremtidige kostnader knyttet til taktekkingens alder.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll. Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke Det er registrert enkelte steder hvor avstanden mellom bunn av kledningen og terreng/terrasse er lavere enn anbefalt. Dette medfører begrenset lufting bak den nederste delen av kledningen og økt fuktbelastning på treverket. Videre er det registrert enkelte kledningsbord med behov for vedlikehold, særlig vannbord og belistningsbord, hvor det er naturlig vær- og aldersslitasje. Lav avstand til terreng eller terrasse kan over tid øke risikoen for fuktopptak, redusert uttørking og begynnende råteskader i de nederste delene av kledningen. Manglende vedlikehold av værutsatte detaljer som vannbord og belistning kan føre til akselerert nedbrytning av overflatebehandling og trevirke, og på sikt behov for utskifting av enkeltkomponenter. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse der dette er praktisk mulig, slik at lufting og uttørking bedres. Kledningsbord med vedlikeholdsbehov bør rengjøres, skrapes ved behov og behandles med egnet overflatebehandling. Det anbefales jevnlig kontroll av værutsatte detaljer, spesielt vannbord og belistningsbord.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er registrert værslitasje på utvendige vinduskarmer med sprekker i trevirket. Videre er det registrert sprekker i utvendige klemlister, hvor det enkelte steder også er påbegynnende råteskader. Det er også registrert begynnende mosegroing på enkelte utvendige vindusdetaljer, noe som indikerer økt fuktbelastning på disse overflatene. Innvendig er det registrert avflassing av overflatebehandlingen på enkelte karmer og foringer. Ved punktkontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på innvendige foringer befaringsdagen. Sprekker i trevirket, begynnende råteskader og mosegroing kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av utvendige vindusdetaljer dersom vedlikehold ikke utføres. Mose kan holde på fukt og redusere uttørkingen av treverket. Den registrerte avflassingen på innvendige karmer og foringer representerer et vedlikeholdsbehov. Forholdet kan være forenlig med tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, eksempelvis som følge av kondens på innsiden av vinduene, men den konkrete årsaken kan ikke



HER KAN DU VIRKELIG
NYTE UTSIKTEN MOT
NATUREN!



fastslås ved visuell befaring. Gjentatt kondens over tid kan medføre oppfukning av treverket, redusert vedheft av overflatebehandlingen og på sikt bidra til nedbrytning av treverket dersom forholdet ikke begrenses. Det anbefales å fjerne mose og rengjøre utvendige vindusdetaljer. Værutsatte karmen og klemplister bør skrapes, grunnes og overflatebehandles, og klemplister med begynnende råteskader bør repareres eller skiftes ut ved behov. Innvendige karmen og foringer med avflaset overflatebehandling bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling. Det anbefales samtidig å begrense eventuell kondensdannelse på innsiden av vinduene gjennom normal oppvarming, ventilasjon og lufting, samt å tørke bort kondens når den oppstår. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde funksjonen og begrense videre nedbrytning. TG 2 er satt fordi det er registrert konkrete vedlikeholdsavvik i form av værslitasje, sprekker i trevirke, begynnende råteskader i utvendige klemplister, begynnende mosegroing og avlassing av overflatebehandling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator eller tegn til omfattende funksjonssvikt på befaringsdagen. Tilstanden tilsier vedlikehold og oppfølging

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er

overskredet. Badets tettesjikt har en alder på om lag 20 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utførelsen av membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres ved befaring, da membranen ligger skjult under klemringen. Klemringen ble ikke demontert som en del av tilstandsvurderingen. Det er registrert betydelige avleiringer og rester av fugemasse/flislim rundt sluket, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll av membrantilslutningen. Med økende alder øker sannsynligheten for at tettesjiktets funksjon kan bli svekket over tid. Når membranens tilslutning til sluket ikke kan kontrolleres, kan eventuelle utførelsesfeil eller begynnende svikt ikke bekreftes eller avkreftes uten ytterligere undersøkelser. Dersom membran eller sluktilslutning ikke fungerer som forutsatt, kan dette over tid medføre fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å rengjøre sluket jevnlig slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det at tettesjikt og sluktilslutning fornyes i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktpåvirkning, bør det utføres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskelen. Ved kontroll av fallforholdene er det registrert at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot hovedsluket. Dusjsonen er utført med dusjdører og fuget bunnlist. Ved vanntest på gulvet utenfor dusjsonen ledes imidlertid ikke vannet mot hovedsluket, men bort fra dette og mot et hjelpesluk plassert ved vegg nær dør. Fallforholdene medfører at gulvet ikke i tilstrekkelig grad leder vann mot hovedsluk ved vannsøl eller lekkasjevann utenfor dusjsonen. Manglende fall mot hovedsluk innebærer at gulvet ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon med å lede vann til sluk. Ved vannsøl eller lekkasjer utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet eller ledes mot vegg og hjelpesluk. Dette gir økt fuktbelastning på gulvets overflater, overganger og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan gjentatt fuktbelastning øke risikoen for fuktskader dersom vann blir liggende eller trenger inn i konstruksjoner gjennom eventuelle svakheter i tettesjikt eller tilslutninger. Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling utenfor dusjsonen, som ikke ledes til hovedsluk. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres slik at gulvet får tilfredsstillende fall mot hovedsluk i samsvar med våtrommets tiltenkte funksjon. Inntil dette skjer bør eventuelt vannsøl tørkes opp, og våtrommet kontrolleres jevnlig for tegn til fuktpåvirkning.

TG 2 er satt fordi gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot hovedsluk utenfor dusjsonen. Forholdet innebærer at våtromsgulvet ikke fullt ut oppfyller sin funksjon med å lede vann til sluk ved vannsøl eller lekkasjevann. Det er ikke registrert tegn til følgeskader på befaringsdagen, men utførelsen medfører økt risiko for fuktbelastning over tid dersom vann blir liggende på gulvet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er plastsluk og ukjent utførelse av tettsjikt. Det er ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskelen eller synlige spor av membran i sluket. Utførelsen og omfanget av tettesjiktet på gulvet er derfor ukjent. Membranens tilslutning til sluket kan heller ikke verifiseres ved befaring, da membranen ligger skjult under klemringen. Klemringen ble ikke demontert som en del av tilstandsvurderingen, og det er derfor ikke mulig å bekrefte eller avkrefte om membranen er ført korrekt inn under klemringen eller om tettesjiktet er utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konsekvens/tiltak
Når utførelsen av tettesjiktet og membranens tilslutning til sluket ikke kan verifiseres, kan eventuelle utførelsesfeil eller svakheter ikke bekreftes eller avkreftes uten destruktive undersøkelser. Dersom tettesjiktet eller sluktilslutningen ikke fungerer som forutsatt, kan eventuell lekkasjevann over tid trenge inn i tilhørende konstruksjoner og medføre fuktskader. På befaringsdagen er det ikke registrert forhold som bekrefter svikt i tettesjiktets funksjon. Det anbefales å begrense unødig vannbelastning på gulvet og å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller lekkasje. Ved fremtidig rehabilitering av vaskerommet anbefales det å etablere nytt tettesjikt og ny sluktilslutning i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktpåvirkning, bør det utføres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv, sokkelflis på vegg. Det er registrert fall til sluk på gulv. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell som er over 25 mm fra topp flis ved dør terskel til topp slukrist. Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser. Ved punktkontroll er det også registrert hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Flisene utgjør overflatelaget og ikke det primære tettesjiktet, men de registrerte forholdene representerer avvik som kan påvirke overflatens bestandighet og funksjon over tid. Sprekker i fliser og hulrom under fliser kan medføre økte bevegelser i overflatelaget ved belastning. Over tid kan dette føre til ytterligere oppsprekking, løse fliser og økt mekanisk belastning på underliggende flislim

BOLIGEN LIGGER IDYLLISK TIL

Her er det god avstand til nærmeste nabo



PRAKTISK TILKOMST TIL
EIENDOMMEN OG
GARASJE |
GODE PARKERINGS-
MULIGHETER



og eventuelt tettesjikt. Dersom tettesjiktet svekkes, kan dette gi økt risiko for fuktgjennomtrengning. Vaskerommet er utført med betonggulv, noe som reduserer risikoen for omfattende følgeskader sammenlignet med et trebjelkelag, men eventuell fuktpåvirkning kan likevel medføre skader i overflater, limsjikt og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge utviklingen av sprekke og kontrollere flisene jevnlig for økte bevegelser eller løse fliser. Skadde eller løse fliser bør repareres eller skiftes ut for å begrense videre skadeutvikling. Ved en fremtidig rehabilitering anbefales det at overflatelag og tettesjikt vurderes og fornyes samlet dersom det avdekkes svakheter.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet på veggoverflaten i våtsonen ved vask. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflaten er utført med et materiale eller en overflatebehandling som er egnet for den aktuelle fuktbelastningen. Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å fastslå om veggoverflaten tilfredsstillende de fukttekniske egenskapene som normalt forventes i en våtson. Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet på veggoverflaten i våtsonen ved vask. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflaten er utført med et materiale eller en overflatebehandling som er egnet for den aktuelle fuktbelastningen. Dersom veggoverflaten ikke har tilstrekkelig fuktbestandighet, kan gjentatt vannsprut og fuktbelastning ved normal bruk av vasken føre til økt slitasje, oppfukning og skader på overflaten eller bakenforliggende konstruksjoner over tid. Takstmannen har ikke grunnlag for å fastslå om den eksisterende overflaten oppfyller nødvendige fukttekniske egenskaper. Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot vegg. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å montere en fuktbestandig veggplate eller sprutplate bak vasken.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Det er kun naturlig ventilasjon av våtrommet.

Naturlig ventilasjon gir normalt mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre

redusert evne til å transportere bort fukt fra normal bruk av vaskerommet, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og et dårligere inneklima. Det anbefales å sørge for god lufting ved bruk av vaskerommet. For å oppnå en mer effektiv fjerning av fukt anbefales det å etablere mekanisk avtrekk dersom dette er praktisk gjennomførbart.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Tilstandsgrad 2 er satt fordi bygningsdelene har en alder som tilsier at det er et økt behov for kontroll og vedlikehold, spesielt ved værutsatte detaljer hvor svikt kan medføre følgeskader

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

Bygningssakskyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)



OMRÅDET BYR PÅ FLOTTE
TURMULIGHETER I
NÆROMRÅDE

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Entré, hall, bod under trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue
Loft: Bad, gang / stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Garasje romfordeling:

Uinnredet loftsrom: Uinnredet loftsrom
1. etasje: Garasje, rom med kjøkken, toalettrom
Underetasje: Garasje

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm

2. etasje

BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 34 kvm

2. etasje: 7 kvm

Garasje

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 39 kvm

Total BRA: 39 kvm

1. etasje

BRA-e: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

2. etasje

BRA-e: 10 kvm

Total BRA: 10 kvm

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

Ikke målbare arealer

I loftetasjen er det 11m² som ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190 cm på loft.

I garasjen er det et uinnredet loftsrom på 17m² som også ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190 cm.

Carport er ikke oppmålt.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard med lyse, moderne og innbydende overflater.

Ved ankomst møtes du av en flislagt entré med lyse vegger som gir et hyggelig førsteinntrykk. Videre inn i 1. etasje finner



VED ANKOMST MØTES DU
AV EN LYS OG
INNBYDENDE GANG MED
FLISLAGT GULV



LYS OG INNBYDENDE SPISEPLASS MED FLOTT UTSIKT

Den romslige spiseplassen i tilknytning til kjøkkenet skaper et naturlig samlingspunkt i boligen



INNBYDENDE STUE MED GODE MØBLERINGSMULIGHETER, VEDOVN OG
UTGANG TIL TERRASSEN



du en lys og romslig stue med vedovn – perfekt for kalde vinterdager. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen.

Stuen og kjøkkenet er utformet i en delvis åpen løsning som skaper en naturlig og sosial flyt mellom rommene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har gode arbeidsflater samt rikelig med skapplass. Det er også plass til en spisegruppe på kjøkkenet, samtidig som det er god plass til møblering mellom kjøkken og stue.

I tillegg inneholder etasjen et separat WC og et praktisk vaskerom.

Boligen har totalt fire soverom, alle beliggende i 2. etasje. Her finner du også en romslig loftstue som gir ekstra oppholdsareal, samt et delikat bad. Badet er flislagt i en kombinasjon av mørke og lyse fliser som skaper et eksklusivt uttrykk, og byr samtidig på gode oppbevaringsmuligheter.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe, forøvrig elektrisk



PRAKTISK KJØKKEN MED
ROMSLIG KJØKKEN-ØY
OG INTEGRERTE
HVITEVARER





DELIKAT BAD I 2. ETASJE
MED EN STILREN
KOMBINASJON AV LYSE
OG MØRKE FLISER



BOLIGEN HAR TOTALT 4
SOVEROM, ALLE
BELIGGENDE I 2. ETASJE



ROMSLIG LOFTSTUE MED
GOD TAKHØYDE |
PERFEKT SOM TV-STUE



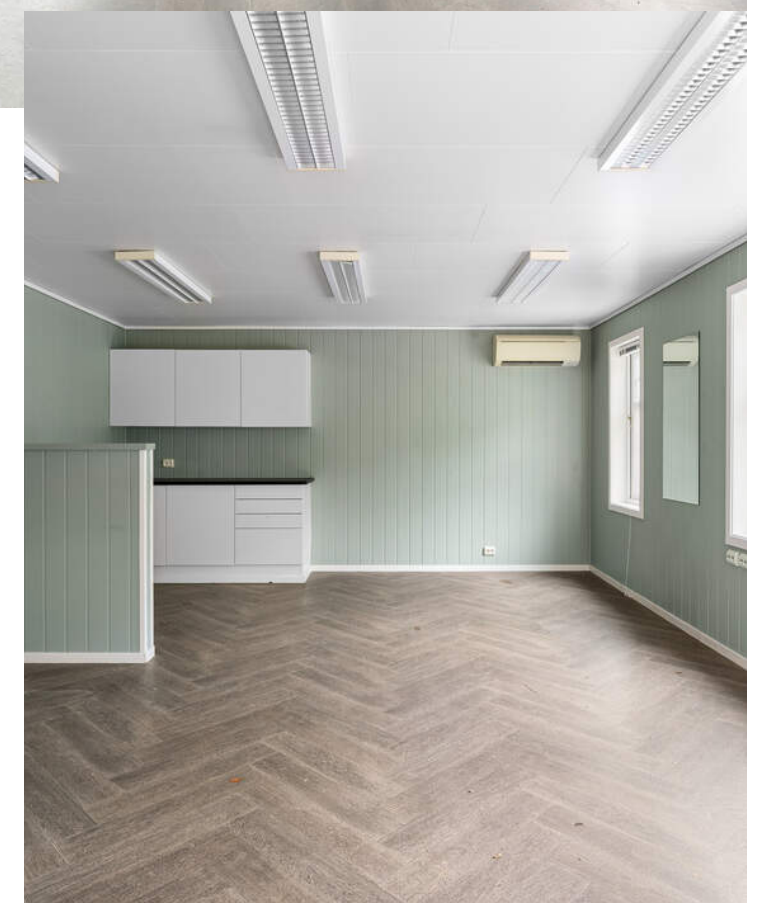




PRAKTISK VASKEROM
MED EGEN UTGANG



INNREDET ROM I 1. ETASJE
I GARASJEN MED
KJØKKEN OG EGEN
INNGANGSDØR (IKKE
BYGGEMELDT)





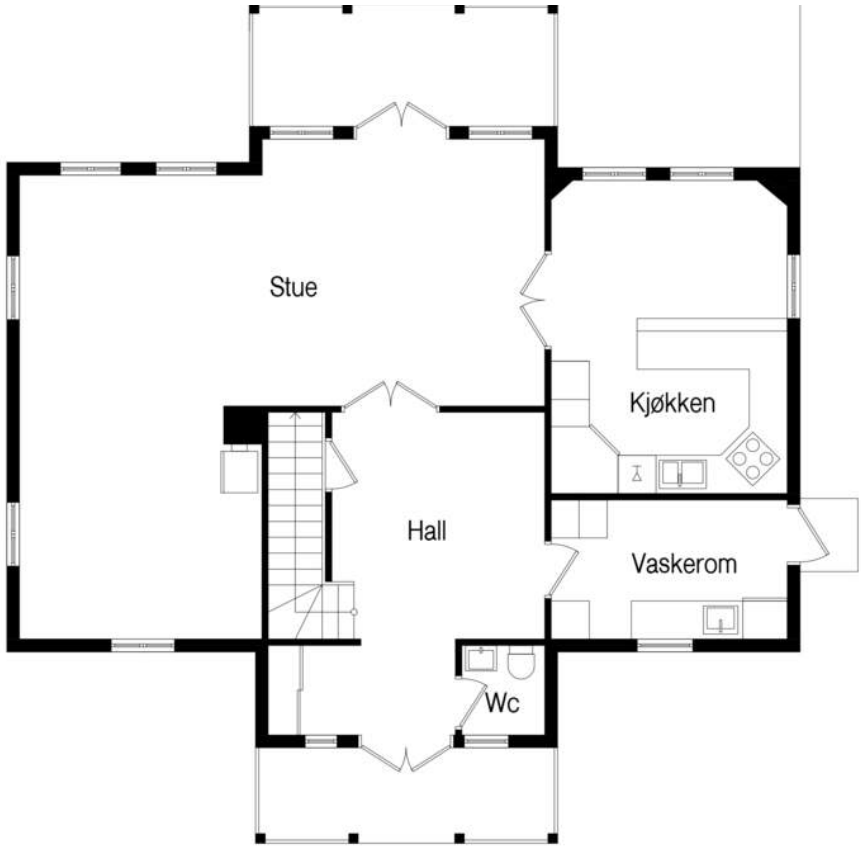
ROMMET HAR
TILHØRENDE
TOALETTEROM I ETASJEN
(IKKE BYGGEMELDT)



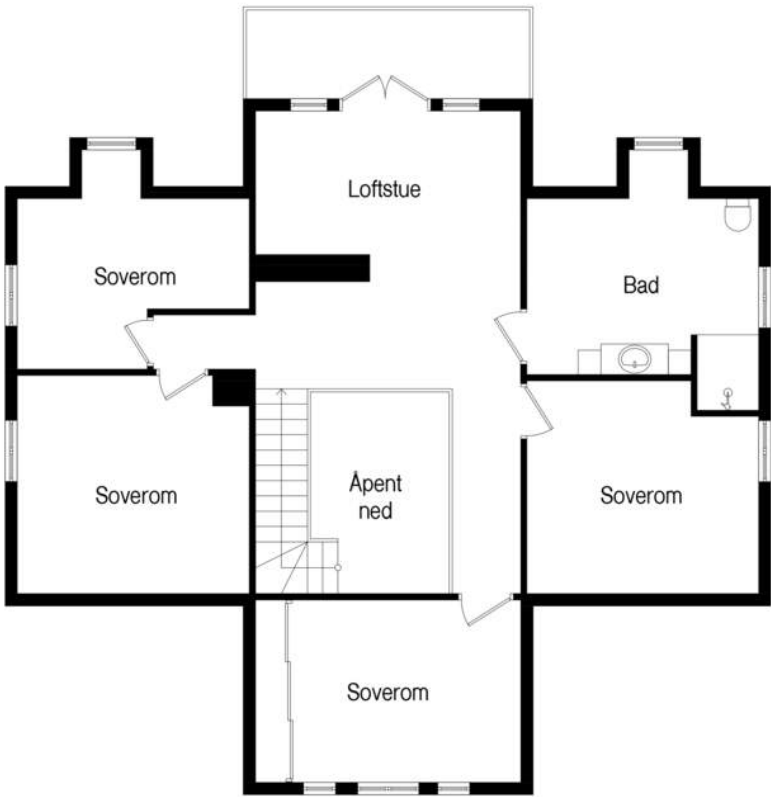
GOD Plass til hobby

Det er også et uinnredet
loftsrom i loftetasjen i
garasjen

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 524 m²

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

7.915,- for 2026

Eiendomsskatt

3.058,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

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.

I forbindelse med veien må kjøper også belage seg på utgifter til vedlikehold/brøyting av det private stykket av veien fra broen.

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

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler

utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Tekst hentet direkte fra tilstandsrapport:

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

Det er fremlagt godkjente byggemeldingstegninger for garasjen. Ved befaring er det registrert at deler av garasjen benyttes på en annen måte enn det som fremgår av de godkjente byggemeldingstegningene. Takstmannen har ikke vurdert om den endrede bruken er søknadspliktig eller om nødvendige offentlige godkjenninger foreligger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Manglende ferdigattest er ikke uvanlig for enkelte bygg fra denne perioden, men innebærer at det ikke kan dokumenteres at tiltaket er avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene. Eventuelle konsekvenser av manglende ferdigattest eller avvikende bruk ligger utenfor takstmannens mandat.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 28.10.2005 med anmerkninger om innredning av deler av loft. Det er uvisst om dette er utført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

Tekst hentet direkte fra tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt godkjente byggemeldingstegninger for garasjen. Ved befaring er det registrert at deler av garasjen benyttes på en annen måte enn det som fremgår av de godkjente byggemeldingstegningene. Takstmannen har ikke vurdert om den endrede bruken er søknadspliktig eller om nødvendige offentlige godkjenninger foreligger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Manglende ferdigattest er ikke uvanlig for enkelte bygg fra denne perioden, men innebærer at det ikke kan dokumenteres at tiltaket er avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene. Gjennomgang av tilgjengelig kommuneplankart viser at garasjen ser ut til å være plassert delvis over tomtegrensen. Takstmannen har ikke foretatt oppmåling eller juridisk vurdering av eiendomsgrensen, og kartgrunnlaget alene er ikke tilstrekkelig for å fastslå den faktiske plasseringen. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser hos kommunen og eventuelt innhenter opplysninger om det

Kjerneinformasjon

foreligger avtaler, grensejustering, tinglyste rettigheter eller andre forhold som kan ha betydning for garasjens plassering og lovlige status. Eventuelle konsekvenser av manglende ferdigattest, avvikende bruk eller plassering i forhold til eiendomsgrenser ligger utenfor takstmannens mandat.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er utformet "Avtale om bruksrett og felles vedlikehold av vannforsyning og rett til septikanlegg" som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å medvirke til å få denne erklæringen signert og tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Kopi av kommuneplankart er vedlagt salgsoppgave.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ikke erklæring om veirett, men ny eier må regne med utgifter til vedlikehold og oppgradering ihht bruken av veien. Eiendommen har septiktank med spredegrøft. Eiendommen har privat vannforsyning. Se erklæring i salgsoppgave som skal tinglyses på eiendommen.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 20. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
96 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

97 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
115 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 947 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 965 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Julie Veen Gilje
Veronika Veen Gilje

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 66 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 700,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 041.

Totale kostnader kr. 84 641.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garasje

 Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL

 gnr. 46, bnr. 34

 GJESDAL kommune



Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 06.07.2026

Oppdragsnr.: 22592-1124

Referansenummer: IT1940

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.

52 NEDRE MAUDAL 180

Vedlegg

MB AS

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



Rapportansvarlig



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





Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 2 av 32

PROAKTIV.NO 53

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 3 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 4 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaringsdag. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen er oppført i 2005 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i forhold til alder og byggeår. Det er registrert flere bygningsdeler med normalt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje, samt enkelte forhold som krever oppfølging.

De mest vesentlige avvikene gjelder råteskader i balkongdører som må påregnes reparert eller utskiftet, samt flere vedlikeholdsforhold på utvendige bygningsdeler som takteking, vinduer, kledning og terrasse. Det er også registrert manglende snøfangere og rekkverk med høyde lavere enn dagens sikkerhetskrav.

På våtrommene er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjiktene. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og på vaskerommet kan utførelsen av tettesjikt og sluktilslutning ikke verifiseres. Videre er det registrert sprekker og hulrom under enkelte gulvfliser, ukjent fuktbestandighet på veggoverflaten ved vask samt kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal funksjon ved befaringsdag, men varmtvannstanken har passert 20 års alder og bør påregnes utskiftet i fremtiden. Varmepumpen var nylig montert, men fremstod med midlertidig strømtilkobling via skjøteledning.

Samlet vurderes boligen å ha en normal teknisk standard for byggeåret, men med flere registrerte vedlikeholds- og oppfølgingspunkter som kjøper bør være kjent med og ta høyde for ved fremtidig utskiftning og jevnlig vedlikehold. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller piler.

utvendige terrasseplattinger har normal bruks- og værslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt

Balkong av trekonstruksjoner, det er registrert rekkverk som trenger overflatebehandling. Rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens krav, men oppfylte kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Mindre deler av takkonstruksjonen er synlig i kott på loft og inspeksjonsluke i tak.

Store deler av taket er igjenbygget.

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

Det er registrert enkelte steder med synlige hulrom i isolasjonen. Slike hulrom kan redusere konstruksjonens isolasjonsevne og gi økt risiko for lokale kuldebroer og kondensdannelse ved lave utetemperaturer. Omfanget av eventuelle tilsvarende forhold i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon er ukjent.

Det anbefales å etterisolere eller tette de synlige hulrommene i isolasjonen for å opprettholde konstruksjonens varmeisolasjon og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå

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

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

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. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert enkelte steder med luftbobler og stedvis oppsvulming i tapetet på veggoverflatene. Ved punktkontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Den konkrete årsaken til forholdet kan ikke fastslås ved en visuell befaringsdag og ikke-destruktive undersøkelser alene. Forholdet vurderes å kunne være et utførelses- eller overflateavvik, eksempelvis knyttet til vedheft mellom tapet og underlag. Eventuelle skjulte feil eller fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner kan imidlertid ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser og eventuelt destruktive inngrep.

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

Selger opplyser at det oppstod pipebrann i 2015. Som følge av dette opplyses det at ildstedet ble skiftet ut og at det ble montert nytt røykrør til skorsteinen. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter hvilke utbedringstiltak som er utført, eller om skorsteinen ble kontrollert og eventuelt rehabilitert etter pipebrannen. Det anbefales at eventuell dokumentasjon fra feiervesen, brannvesen eller utførende foretak innhentes dersom denne foreligger. Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bad og soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

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. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskelen. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Det er plastsluk og ukjent utførelse av tettsjikt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom vaskerom og hall.

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

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. Våtrommet har flislagt gulv, sokkelflis på vegg.

Det er registrert fall til sluk på gulv. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell som er over 25 mm fra topp flis ved dør terskel til topp slukrist. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet på veggoverflaten i våtsonen ved vask. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflaten er utført med et materiale eller en overflatebehandling som er egnet for den aktuelle fuktbelastningen. Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å fastslå om veggoverflaten tilfredsstiller de fukttekniske egenskapene som normalt forventes i en våtsone. Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilerings.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp og stekeovn.

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

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 5 av 32

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 6 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Brannvarsler var demontert på befaringsdagen, og selger opplyser at grunnen er at det skal skiftes batteri på varslerne. Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget er fra byggeår.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikiget i rørskap.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og WC. Dagens ventilasjon på boligen var typiske utførelse på byggetidspunktet
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Selger opplyser at varmepumpen ble montert vinteren 2025/2026. På befaringsdagen fremstod installasjonen som midlertidig, og varmepumpen var tilkoblet strøm via skjøteledning. Takstmannen har ikke vurdert om installasjonen er ferdigstilt eller utført i henhold til produsentens monteringsanvisninger og gjeldende elektrotekniske krav. Det anbefales at varmepumpen ferdigstilles med permanent strømtilkobling og at eventuell dokumentasjon på utført installasjon oppbevares.

Jevnlig rengjøring, vedlikehold og service anbefales.
Det er montert en ca. 300 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2005. Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.
Boligen har betonggrunnmur.

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 terreng som er relativt flat med gruset innkjørsel, plattinger og plen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstilatesle på boligen, men det foreligger ikke ferdigattest.

Garasje

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

Det er fremlagt godkjente byggemeldingstegninger for garasjen. Ved befaring er det registrert at deler av garasjen benyttes på en annen måte enn det som fremgår av de godkjente byggemeldingstegningene. Takstmannen har ikke vurdert om den endrede bruken er søknadspliktig eller om nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Manglende ferdigattest er ikke uvanlig for enkelte bygg fra denne perioden, men innebærer at det ikke kan dokumenteres at tiltaket er avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene.

Gjennomgang av tilgjengelig kommuneplankart viser at garasjen ser ut til å være plassert delvis over tomtegrensen. Takstmannen har ikke foretatt oppmåling eller juridisk vurdering av eiendomsgrensen, og kartgrunnlaget alene er ikke tilstrekkelig for å fastslå den faktiske plasseringen. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser hos kommunen og eventuelt innhenter opplysninger om det foreligger avtaler, grensejustering, tinglyste rettigheter eller andre forhold som kan ha betydning for garasjens plassering og lovlige status. Eventuelle konsekvenser av manglende ferdigattest, avvikende bruk eller plassering i forhold til eiendomsgrensen ligger utenfor takstmannens mandat.

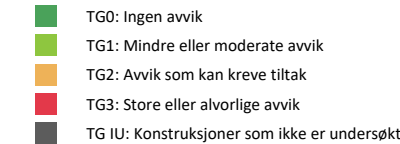
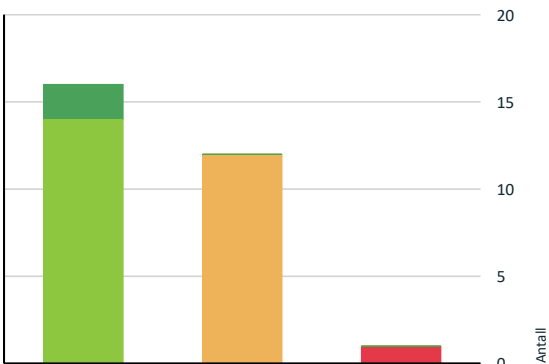
Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



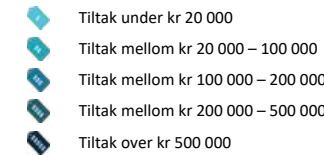
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Vegggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 7 av 32

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 8 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2005	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

1 TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller piler. utvendige terrasseplattinger har normal bruks- og værslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt
Årstall: 2005
Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
Konsekvens/tiltak - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav - Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

1 TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse Balkong av trekonstruksjoner, det er registrert rekkverk som trenger overflatebehandling. Rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens krav, men oppfylte kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Vurdering av avvik: - Det er registrert værslitasje på rekkverk og terrassekonstruksjon. Overflatebehandlingen fremstår stedvis slitt, og trevirket har et vedlikeholdsbehov som følge av normal aldring og værpåvirkning. - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak Slitt eller mangelfull overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom vedlikehold utsettes, kan dette føre til økt fuktopptak, sprekkdannelser og gradvis nedbrytning av trevirket, med behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting over tid.
Det anbefales å rengjøre terrasse og rekkverk, skrape løse overflater ved behov og påføre ny egnet overflatebehandling. Det anbefales samtidig jevnlig kontroll av værutsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på ytterdør med slitte overflater på både karm og dørblad. Videre er det registrert råteskader i balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte overflater gir redusert beskyttelse av trevirket og kan føre til økt fuktopptak og akselerert nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Råteskader i balkongdørene innebærer at trevirket er nedbrutt, og skadene vil normalt utvikle seg over tid dersom dørene ikke repareres eller skiftes ut. Dette kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet mot vær og vind samt økt risiko for fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner.

Ytterdøren bør rengjøres og vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å opprettholde treverkets beskyttelse. Balkongdørene må påregnes skiftet ut. Det opplyses at nye balkongdører allerede er innkjøpt og oppbevares i garasjen, og disse bør monteres for å utbedre det registrerte avviket. TG 3 er satt fordi det er registrert råteskader i de monterte balkongdørene. Råte er en etablert materialskade som medfører redusert funksjon og levetid, og bygningsdelen må påregnes utskiftet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 11 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Råteskade i balkongdører



Ytterdør



Værslitt overflatebehandling på ytterdør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Mindre deler av takkonstruksjonen er synlig i kott på loft og inspeksjonsluke i tak.

Store deler av taket er igjenbygget.

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

Det er registrert enkelte steder med synlige hulrom i isolasjonen. Slike hulrom kan redusere konstruksjonens isolasjonsevne og gi økt risiko for lokale kuldebroer og kondensdannelse ved lave utetemperaturer. Omfanget av eventuelle tilsvarende forhold i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon er ukjent.

Det anbefales å etterisolere eller tette de synlige hulrommene i isolasjonen for å opprettholde konstruksjonens varmeisolasjon og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Store deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak. Utførelsen av luftingen i takkonstruksjonen kan ikke bekreftes visuelt. Det er heller ikke registrert synlig luftespalte ved underkledningen i takutstikk. Luftingen av takkonstruksjonen er derfor ukjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 12 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert enkelte knekte takstein i sløyser/kilrenne samt begynnende mosegroing på deler av taktekkingen. Undertaket er en skjult konstruksjon og har ikke vært tilgjengelig for visuell kontroll uten demontering eller andre destruktive inngrep

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein kan redusere taktekkings evne til å lede bort nedbør og kan over tid medføre økt risiko for fukttinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Begynnende mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av takstein dersom utviklingen får fortsette. Som følge av takets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, oppfølging og etter hvert utskifting. Siden undertaket ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon, kan skjulte avvik eller svekket tilstand ikke utelukkes.

Knekte takstein bør skiftes ut. Mose bør fjernes skånsomt, og taket bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde funksjonen. Ved fremtidige arbeider på taket anbefales det å kontrollere undertaket nærmere. Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov og fremtidige kostnader knyttet til taktekkings alder.

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 13 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Knekt takstein i renne



Mosegroing./gressgroing på taktekking/beslag

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har taksmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Taksmann 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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte steder hvor avstanden mellom bunn av kledningen og terreng/terrasse er lavere enn anbefalt. Dette medfører begrenset lufting bak den nederste delen av kledningen og økt fuktbelastning på treverket. Videre er det registrert enkelte kledningsbord med behov for vedlikehold, særlig vannbord og belistningsbord, hvor det er naturlig vær- og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lav avstand til terreng eller terrasse kan over tid øke risikoen for fuktopptak, redusert uttørking og begynnende råteskader i de nederste delene av kledningen. Manglende vedlikehold av værutsatte detaljer som vannbord og belistning kan føre til akselerert nedbrytning av overflatebehandling og trevirke, og på sikt behov for utskifting av enkeltkomponenter.

Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse der dette er praktisk mulig, slik at lufting og uttørking bedres. Kledningsbord med vedlikeholdsbehov bør rengjøres, skrapes ved behov og behandles med egnet overflatebehandling. Det anbefales jevnlig kontroll av værutsatte detaljer, spesielt vannbord og belistningsbord.

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 14 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport



Vannbord vinduer som trenger vedlikehold



Lav avstand til terreng, begrenset lufting



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på utvendige vinduskarmer med sprekker i treverket. Videre er det registrert sprekker i utvendige klemmer, hvor det enkelte steder også er påbegynnende råteskader. Det er også registrert begynnende mosegroing på enkelte utvendige vindusdetaljer, noe som indikerer økt fuktbelastning på disse overflatene. Innvendig er det registrert avflassing av overflatebehandlingen på enkelte karmer og foringer. Ved punktkontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i treverket, begynnende råteskader og mosegroing kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av utvendige vindusdetaljer dersom vedlikehold ikke utføres. Mose kan holde på fukt og redusere uttørkingen av treverket. Den registrerte avflassingen på innvendige karmer og foringer representerer et vedlikeholdsbehov. Forholdet kan være forenlig med tidligere eller periodisk kondenspåvirkning eller annen fuktbelastning, men den konkrete årsaken kan ikke fastslås ved visuell befaring. Gjentatt kondens over tid kan medføre oppfukning av treverket, redusert vedheft av overflatebehandlingen og på sikt bidra til nedbrytning av treverket dersom forholdet ikke begrenses.

Det anbefales å fjerne mose og rengjøre utvendige vindusdetaljer. Værutsatte karmer og klemmer bør skrapes, grunnes og overflatebehandles, og klemmer med begynnende råteskader bør repareres eller skiftes ut ved behov. Innvendige karmer og foringer med avflasset overflatebehandling bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling. Det anbefales samtidig å begrense eventuell kondensdannelse på innsiden av vinduene gjennom normal oppvarming, ventilasjon og lufting, samt å tørke bort kondens når den oppstår. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde funksjonen og begrense videre nedbrytning.

TG 2 er satt fordi det er registrert konkrete vedlikeholdsavvik i form av værslitasje, sprekker i trevirke, begynnende råteskader i utvendige klemmer, begynnende mosegroing og avflassing av overflatebehandling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator eller tegn til omfattende funksjonssvikt på befaringsdagen. Tilstanden tilsier vedlikehold og oppfølging

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 15 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er satt fordi bygningsdelene har en alder som tilsier at det er et økt behov for kontroll og vedlikehold, spesielt ved værutsatte detaljer hvor svikt kan medføre følgeskader.



INNENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Det er registrert enkelte steder med luftbobler og stedvis oppsvulming i tapetet på veggoverflatene. Ved punktkontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Den konkrete årsaken til forholdet kan ikke fastslås ved en visuell befaring og ikke-destruktive undersøkelser alene. Forholdet vurderes å kunne være et utførelses- eller overflateavvik, eksempelvis knyttet til vedheft mellom tapet og underlag. Eventuelle skjulte feil eller fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner kan imidlertid ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser og eventuelt destruktive inngrep.

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 16 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL Gnr 46 - Bnr 34 1122 GJESDAL		MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport			
Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt			
Årstall: 2005			
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen			
Beskrivelse Boligen har elementpipe og vedovn.			
Selger opplyser at det oppstod pipebrann i 2015. Som følge av dette opplyses det at ildstedet ble skiftet ut og at det ble montert nytt røykrør til skorsteinen. Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter hvilke utbedringstiltak som er utført, eller om skorsteinen ble kontrollert og eventuelt rehabilitert etter pipebrannen. Det anbefales at eventuell dokumentasjon fra feiervesen, brannvesen eller utførende foretak innhentes dersom denne foreligger.			
Innvendige trapper			
Beskrivelse Innvendig trapp er en malt tretrapp.			
VÅTROM			
LOFT > BAD			
TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk			
Beskrivelse Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.			
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.			
Årstall: 2005			
Vurdering av avvik: Badets tettesjikt har en alder på om lag 20 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utførelsen av membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres ved befaring, da membranen ligger skjult under klemringen. Klemringen ble ikke demontert som en del av tilstandsvurderingen. Det er registrert betydelige avleiringer og rester av fugemasse/flislim rundt sluket, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll av membrantilslutningen.			
Konsekvens/tiltak Med økende alder øker sannsynligheten for at tettesjiktets funksjon kan bli svekket over tid. Når membranens tilslutning til sluket ikke kan kontrolleres, kan eventuelle utførelsesfeil eller begynnende svikt ikke bekreftes eller avkreftes uten ytterligere undersøkelser. Dersom membran eller sluktilslutning ikke fungerer som forutsatt, kan dette over tid medføre fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.			
Det anbefales å rengjøre sluket jevnlig slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det at tettesjikt og sluktilslutning fornyes i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktpåvirkning, bør det utføres nærmere undersøkelser.			
Oppdragsnr.: 22592-1124		Befaringsdato: 22.06.2026	
		Side: 17 av 32	

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Ved kontroll av fallforholdene er det registrert at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot hovedsluket. Dusjsonen er utført med dusjdører og fuget bunnlist. Ved vanntest på gulvet utenfor dusjsonen ledes imidlertid ikke vannet mot hovedsluket, men bort fra dette og mot et hjelpesluk plassert ved vegg nær dør. Fallforholdene medfører at gulvet ikke i tilstrekkelig grad leder vann mot hovedsluk ved vannsøl eller lekkasjevann utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall mot hovedsluk innebærer at gulvet ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon med å lede vann til sluk. Ved vannsøl eller lekkasjer utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet eller ledes mot vegg og hjelpesluk. Dette gir økt fuktbelastning på gulvets overflater, overganger og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan større vannoppsamling på gulv, øke risikoen for fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner.

Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling utenfor dusjsonen, som ikke ledes til hovedsluk. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres slik at gulvet får tilfredsstillende fall mot hovedsluk i samsvar med våtrommets tiltenkte funksjon.

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 18 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TG 2 er satt fordi gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot hovedsluk utenfor dusjonen. Forholdet innebærer at våtromsgulvet ikke fullt ut oppfyller sin funksjon med å lede vann til sluk ved vannsøl eller lekkasjevann. Det er ikke registrert tegn til følgeskader på befaringsdagen, men utførelsen medfører økt risiko for fuktbelastning over tid dersom vann blir liggende på gulvet



Registrert oppbrett av membran ved dørterskel



Vann ledes bort fra hovedsluk i dusjonen (feil fallforhold)

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent utførelse av tettsjikt.

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 19 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskelen eller synlige spor av membran i sluket. Utførelsen og omfanget av tettesjiktet på gulvet er derfor ukjent. Membranens tilslutning til sluket kan heller ikke verifiseres ved befaring, da membranen ligger skjult under klemringen. Klemringen ble ikke demontert som en del av tilstandsvurderingen, og det er derfor ikke mulig å bekrefte eller avkrefte om membranen er ført korrekt inn under klemringen eller om tettesjiktet er utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når utførelsen av tettesjiktet og membranens tilslutning til sluket ikke kan verifiseres, kan eventuelle utførelsesfeil eller svakheter ikke bekreftes eller avkreftes uten destruktive undersøkelser. Dersom tettesjiktet eller sluktilslutningen ikke fungerer som forutsatt, kan eventuell lekkasjevann over tid trenge inn i tilhørende konstruksjoner og medføre fuktskader. På befaringsdagen er det ikke registrert forhold som bekrefter svikt i tettesjiktets funksjon.

Det anbefales å begrense unødig vannbelastning på gulvet og å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller lekkasje. Ved fremtidig rehabilitering av vaskerommet anbefales det å etablere nytt tettesjikt og ny sluktilslutning i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktpåvirkning, bør det utføres nærmere undersøkelser

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom vaskerom og hall.

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.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

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.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, sokkelflis på vegg.

Det er registrert fall til sluk på gulv. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell som er over 25 mm fra topp flis ved dør terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 20 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

- Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser. Ved punktkontroll er det også registrert hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Flisene utgjør overflatelaget og ikke det primære tettesjiktet, men de registrerte forholdene representerer avvik som kan påvirke overflatens bestandighet og funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser og hulrom under fliser kan medføre økte bevegelser i overflatelaget ved belastning. Over tid kan dette føre til ytterligere oppsprekking, løse fliser og økt mekanisk belastning på underliggende flislim og eventuelt tettesjikt. Dersom tettesjiktet svekkes, kan dette gi økt risiko for fuktgjennomtrengning. Vaskerommet er utført med betonggulv, noe som reduserer risikoen for omfattende følgeskader sammenlignet med et trebjelkelag, men eventuell fuktpåvirkning kan likevel medføre skader i overflater, limsjikt og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å følge utviklingen av sprekken og kontrollere flisene jevnlig for økte bevegelser eller løse fliser. Skadde eller løse fliser bør repareres eller skiftes ut for å begrense videre skadeutvikling. Ved en fremtidig rehabilitering anbefales det at overflatelag og tettesjikt vurderes og fornyes samlet dersom det avdekkes svakheter.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet på veggoverflaten i våtsonen ved vask. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflaten er utført med et materiale eller en overflatebehandling som er egnet for den aktuelle fuktbelastningen. Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å fastslå om veggoverflaten tilfredsstiller de fukttekniske egenskapene som normalt forventes i en våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet på veggoverflaten i våtsonen ved vask. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflaten er utført med et materiale eller en overflatebehandling som er egnet for den aktuelle fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

- Dersom veggoverflaten ikke har tilstrekkelig fuktbestandighet, kan gjentatt vannsprut og fuktbelastning ved normal bruk av vasken føre til økt slitasje, oppfukting og skader på overflaten eller bakenforliggende konstruksjoner over tid. Takstmannen har ikke grunnlag for å fastslå om den eksisterende overflaten oppfyller nødvendige fukttekniske egenskaper.

Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot veggen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å montere en fuktbestandig veggplate eller annen egnet overflate.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 21 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon av våtrommet

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert evne til å transportere bort fukt fra normal bruk av vaskerommet, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og et dårligere innneklima.

Det anbefales å sørge for god lufting ved bruk av vaskerommet. For å oppnå en mer effektiv fjerning av fukt anbefales det å etablere mekanisk avtrekk dersom dette er praktisk gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp og stekeovn.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler var demontert på befaringsdagen, og selger opplyser at grunnen er at det skal skiftes batteri på varslerne.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget er fra byggeår.

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

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 22 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL Gnr 46 - Bnr 34 1122 GJESDAL		MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport			
TO 1 Innvendige vannledninger			
Beskrivelse Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikti­get i rørskap. Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen			
TO 1 Ventilasjon			
Beskrivelse Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og WC. Dagens ventilasjon på boligen var typiske utførelse på byggetidspunktet			
TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)			
Beskrivelse Det er luft-til-luft varmepumpe. Selger opplyser at varmepumpen ble montert vinteren 2025/2026. På befaringsdagen fremstod installasjonen som midlertidig, og varmepumpen var tilkoblet strøm via skjøteledning. Takstmannen har ikke vurdert om installasjonen er ferdigstilt eller utført i henhold til produsentens monteringsanvisninger og gjeldende elektrotekniske krav. Det anbefales at varmepumpen ferdigstilles med permanent strømtilkobling og at eventuell dokumentasjon på utført installasjon oppbevares. Jevnlig rengjøring, vedlikehold og service anbefales.			
TO 2 Varmtvannsbereder/tank			
Beskrivelse Det er montert en ca. 300 liters varmtvannstank. Vurdering av avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak • Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. • Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.			
TOMTEFORHOLD			
TO 1 Fuksikring og drenering			
Beskrivelse Dreneringen er fra 2005. Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuksikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert. Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuksikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.			
TO 1 Grunnmur og fundamenter			
Oppdragsnr.: 22592-1124		Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 23 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL Gnr 46 - Bnr 34 1122 GJESDAL		MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport			
Beskrivelse Boligen har betonggrunnmur. 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.			
TO 1 Terrengforhold			
Beskrivelse Opparbeidet terreng som er relativ flat med gruset innkjørsel, plattinger og plen.			
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET			
<i>Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.</i>			
⚠ Helse, miljø og sikkerhet			
Vurdering av avvik: • Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav • Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav • Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. • Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. • Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. • Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.			
Oppdragsnr.: 22592-1124		Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 24 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i godkjent søknad

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje fra byggeår og er utført med betong- og trekonstruksjoner. Bygningsdelene har værslitasje og det må påberegnes jevnlig vedlikehold og kontroll av utvendige bygningsdeler.

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

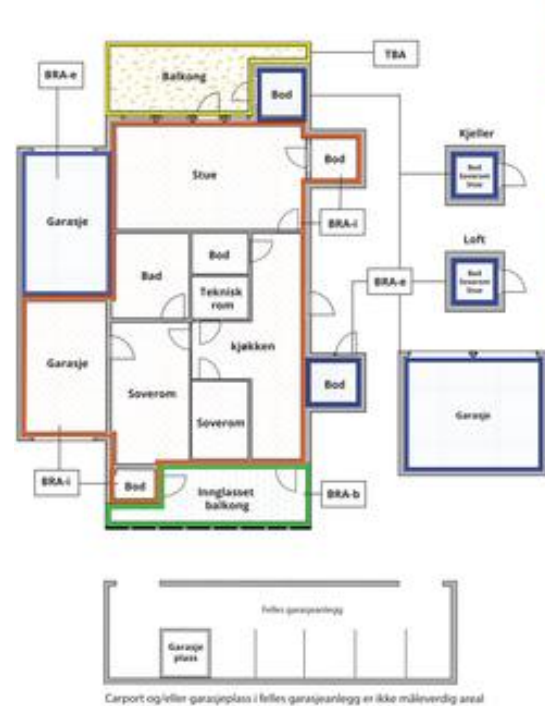
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	93			93	7	11	104
Etasje	101			101	34		101
SUM	194				41	11	205
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, gang /stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje	Entré, hall, bod under trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
ALH: Ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190cm på loft
TBA: Areal Utvendig terrasseplattinger

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstilatesle på boligen, men det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Uinnredet loftsrom		10		10		17	27
Etasje		28		28			28
Underetasje		39		39			39
SUM		77				17	94
SUM BRA	77						

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 27 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uinnredet loftsrom		Uinnredet loftsrom	
Etasje		Garasje, rom med kjøkken, toalettrom	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal garasje og romd
ALH: Ikke målbare areal loftsrom garasje som har lavere himlingshøyde enn 190cm
Carport er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggemeldingstegninger for garasjen. Ved befaring er det registrert at deler av garasjen benyttes på en annen måte enn det som fremgår av de godkjente byggemeldingstegningene. Takstmannen har ikke vurdert om den endrede bruken er søknadspliktig eller om nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Manglende ferdigattest er ikke uvanlig for enkelte bygg fra denne perioden, men innebærer at det ikke kan dokumenteres at tiltaket er avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene.

Gjennomgang av tilgjengelig kommuneplankart viser at garasjen ser ut til å være plassert delvis over tomtegrensen. Takstmannen har ikke foretatt oppmåling eller juridisk vurdering av eiendomsgrensen, og kartgrunnlaget alene er ikke tilstrekkelig for å fastslå den faktiske plasseringen. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser hos kommunen og eventuelt innhenter opplysninger om det foreligger avtaler, grensejustering, tinglyste rettigheter eller andre forhold som kan ha betydning for garasjens plassering og lovlige status. Eventuelle konsekvenser av manglende ferdigattest, avvikende bruk eller plassering i forhold til eiendomsgrensen ligger utenfor takstmannens mandat.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 28 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	46	34		0	1499.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Maudal 180

Hjemmelshaver

Gilje Bjarte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et LNF området, med spredt boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Selger av eiendommen opplyser at vannbrønn deles med annet gårds og bruksnr og at avtale er under utarbeidelse. Eventuelle forhold, avtale eller godkjenninger er ikke kjent ved utarbeidelse av rapport .

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av utvendig vannledninger og brønnvann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Septiktankt deles med annen eier. Avtale er under utarbeidelse. Eventuelle forhold, avtale eller godkjenninger er ikke kjent ved utarbeidelse av rapport

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av septiktank og utvendige avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, gruset oppkjørsel i et noe skrående terrengforhold

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Selger er et dødsbo. Det er ikke fremlagt utfyllt

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 31 av 32

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL
Gnr 46 - Bnr 34
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

egenerklæringsskjema, og tilgjengelig informasjon om eiendommens historikk, utførte arbeider, vedlikehold og eventuelle tidligere skader eller feil er derfor begrenset. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som har vært tilgjengelige ved befaringsstidspunktet

Oppdragsnr.: 22592-1124

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 32 av 32

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Maudal 180	Nedre Maudal 180	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bygget og kjøpt tomt i 2004/2005

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Gilje, Julie Veen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vet ikke

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 10482919



Energiattest



Adresse Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL	
Dato for energimerking 17.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333918
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24111075
Gårdsnummer 46	Bruksnummer 34
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 2005	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 194,0 m²	Oppvarmet bruksareal 194,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk 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 132,12 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 127,93 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 150 kWh
--	---



Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL



Detaljering

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



Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 nedbørstyrt. 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekasjer 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.

 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>



Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

1122 - GJESDAL

46

34

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.08.2026 kl. 12:41

Produsert av:
Torhild Levang-1114-1122

Attestert av: Gjesdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d)

Om fullstendighet og nøvaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		Nedre Maudal							
Etableringsdato:		29.09.2004							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 46 / 34		1 524,7 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver	Død	210180	GILJE BJARTE			1 / 1			
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	210180	GILJE BJARTE						
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6516133	345268		1 524,7 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Matrikkelføring			
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			27.09.2004				WK		
Kart- og delingsforretning			P 27/256		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
					Avgiver	1122 - 46 / 4	-1 500,3		
					Mottaker	1122 - 46 / 34	1 500,3		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Matrikkelføring			
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet						14.08.2026	levator 17.08.2026		
Oppmålingsforretning						26/01490	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
							Berørt	1122 - Mnr mangler	0
							Berørt	1122 - 46/4	0
							Berørt	1122 - 46/15	0
							Berørt	1122 - 46/34	0
Landmålnummer	Navn								
000153	Torhild Levang								
Adresser		Adressekode	Adressnr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn								
Vegadresse	Adressetilleggsnavn								
	Nedre Maudal	1221	180					Grunnkrets: 0305 Maudal	
								Stemmekrets: 5 Gilja	
								Kirkesokn: 06030501 Gjesdal	
								Postnr.område: 4335 DIRDAL	
								Tettsted:	
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									

Bygningsnr: 24 111 075									
Løpnr:									
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0 Ant. boliger:		1		Datoer	
		Nord: 6516139 Øst: 345262		189 Ant. etasjer:		2		Rammetilatelase:	
Bygningsendringskode:				Bruksareal bolig:		Privat innlagt		Igangsettingstillatelse:	
Bygningstype:		Enebolig		Bruksareal annet:		Privat kloakk		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:		Bolig		Bruksareal totalt:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Bruttoareal bolig:		0		Ferdigattest:	
Energikilder:		Elektrisitet		Bruttoareal annet:		0			
		Biobrensel		Bruttoareal totalt:		0			
Oppvarming:		Elektrisk							
		Annen oppvarming							
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt	
H02		0		90		0		0	
H01		1		99		0		0	
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal Ant. rom		Kjøkkentilgang Bad WC	
1221 Nedre Maudal 180		H0101		Bolig		189 5		1 2 46/34	
Kontaktpersoner									
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver		24 115 801		GIJLE BJARTE					
Bygningsnr: 24 115 801									
Løpnr:									
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0 Ant. boliger:		1		Datoer	
		Nord: 6516126 Øst: 345285		Bruksareal bolig:		0 Ant. etasjer:		Rammetilatelase:	
Bygningsendringskode:				Bruksareal annet:		38 Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruksareal totalt:		38 Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal bolig:		0 Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Bruttoareal annet:		0		Ferdigattest:	
Energikilder:				Bruttoareal totalt:					
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt	
H01		0		0		38		0	
Bruksenheter									

17.08.2026 12:41

Matrikelbrev for 1122 - 46 / 34

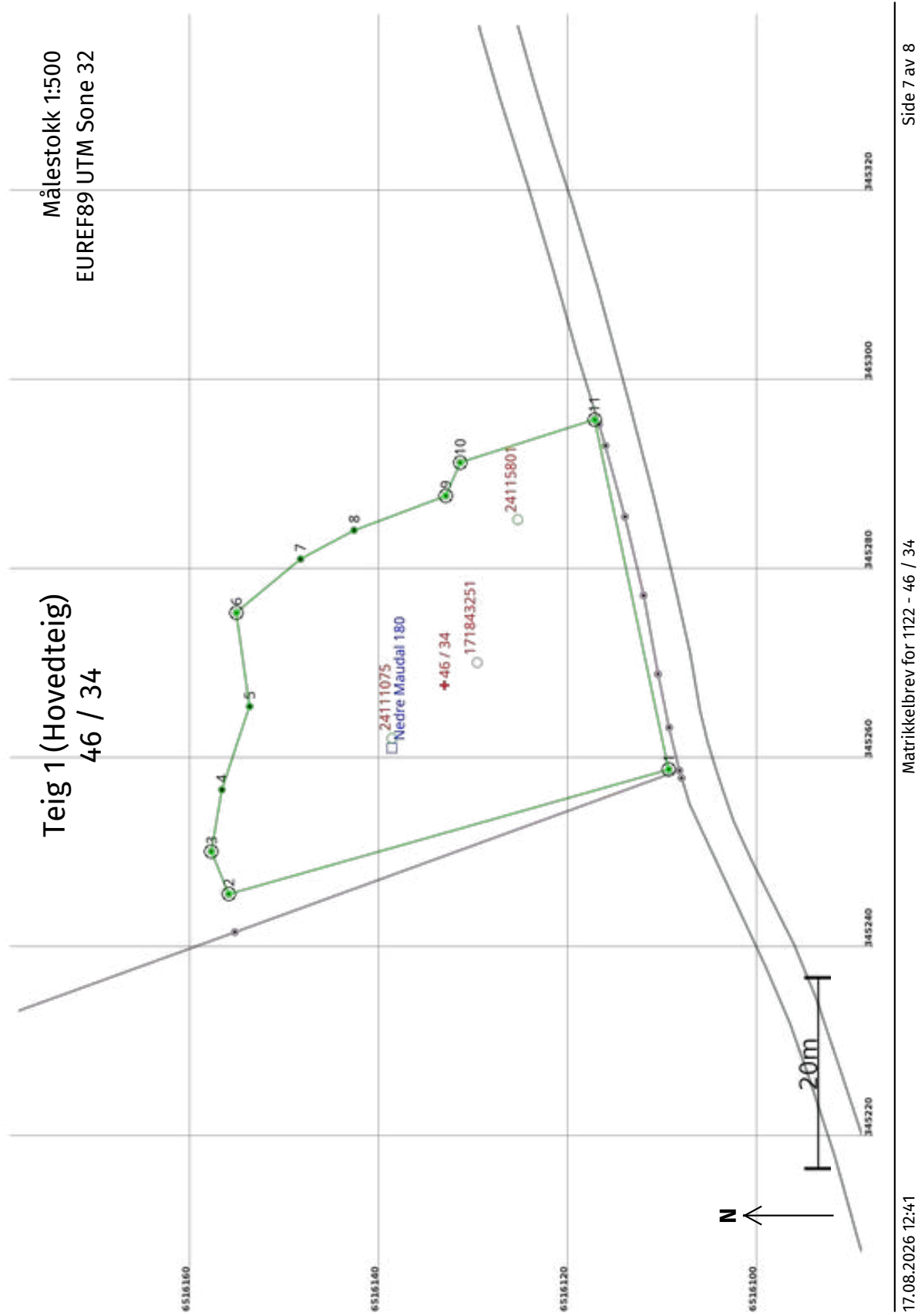
Side 4 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Brukenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	46/34
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		GILJE BJARTE		Maudal				
				4335 DIRDAL				
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal								
Bygningsnr:	171 843 251	Bebyggt areal:	0	Ant. boliger:	0			
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:		
	Nord: 6516130 Øst: 345270	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:		
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått							
Energikilder:								
Oppvarming:								
Brukenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Brukenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	46/4

17.08.2026 12:41

Matrikelbrev for 1122 - 46 / 34

Side 5 av 8



Areal og koordinater						
Arealmerknad:						
Areal: 1 524,7						
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32						
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32						
Nord: 6516133						
Øst: 345268						
Grensepunkt / Grenselinje						
Ytre avgrensing						
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6516109,74	345258,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6516156,25	345245,53	48,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
3	6516158,10	345250,04	4,87	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
4	6516156,99	345256,57	6,62	Annen terrengdetalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6516154,05	345265,37	9,28	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6516155,46	345275,27	10,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
7	6516148,66	345280,95	8,85	Annen terrengdetalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
8	6516143,01	345283,99	6,42	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
9	6516133,32	345287,62	10,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
10	6516131,77	345291,16	3,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
11	6516117,58	345295,69	14,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
			37,80		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10



AVTALE OM BRUKSRETT OG FELLES VEDLIKEHOLD AV
VANNFORSYNING OG RETT TIL SEPTIKANLEGG

Mellom

Eiendom 1 (tjenende eiendom)

Navn: **Frode Gilje**
Adresse: Nedre Maudal
Gnr./bnr.: **Gnr. 46, bnr. 4 i Gjesdal kommune**

og

Eiendom 2 (herskende eiendom)

Navn: _____

Adresse: Nedre Maudal 180

Gnr./bnr.: **Gnr. 46, bnr. 34 i Gjesdal kommune**

Partene omtales samlet som «**partene**».

1. Formål

Denne avtalen regulerer Eiendom 2 sin varige rett til:

- å benytte eksisterende ~~brønn~~ og vannforsyningsanlegg på Eiendom 1,
- å ha eksisterende septiktank med tilhørende avløpsledninger og tekniske installasjoner liggende på Eiendom 1,

samt partenes rettigheter og plikter knyttet til drift, vedlikehold og kostnadsfordeling.

2. Bruksrett til vannforsyning

Eiendom 2 gis en varig rett til å benytte eksisterende vannforsyning med tilhørende vannledning, og øvrige tekniske installasjoner. Bruksretten omfatter vannforsyning til bolig og annen normal bruk på Eiendom 2. Denne avtalen gir Eiendom 2 bruksrett, men ingen eiendomsrett.

Eiendom 2 har rett til nødvendig adgang til ~~brønnen og~~ de tekniske installasjonene for inspeksjon, vedlikehold, service og reparasjon.

3. Vedlikehold av vannforsyningen

Partene har et felles ansvar for vedlikehold av:

- vannledninger frem til fordelingspunkt, *ved fossen*
- øvrige nødvendige komponenter.

Kostnader til ordinært vedlikehold, service, reparasjoner, utskifting av slitedeler og nødvendige investeringer fordeles med **50 % på hver av partene**, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet.

Dersom skade skyldes uaktsomhet eller feil bruk fra én av partene, skal den ansvarlige parten dekke de kostnadene dette medfører. Investeringer eller større arbeider som overstiger **kr 10.000,-** skal godkjennes av begge parter før arbeidet igangsettes, med mindre arbeidet er nødvendig for å sikre vannforsyningen eller hindre vesentlig skade.

4. Rett til å ha septikanlegg på Eiendom 1

Eiendom 2 gis en varig rett til å ha eksisterende septiktank med tilhørende avløpsledninger og øvrige tekniske installasjoner/spredegrøft liggende på Eiendom 1.

Rettigheten omfatter:

- bruk av anlegget,
- inspeksjon,
- tømning,
- vedlikehold,
- reparasjoner,
- utskifting av anlegget ved behov,
- nødvendig adgang for servicepersonell og entreprenører.

Eiendom 1 kan ikke kreve at anlegget flyttes så lenge det tilfredsstiller gjeldende offentlige krav og ikke medfører urimelig ulempe for Eiendom 1.

5. Vedlikehold av septikanlegget

Septikanlegget betjener utelukkende Eiendom 2.

Alle kostnader knyttet til:

- tømning,
- service,
- reparasjoner,
- utskifting,

- offentlige gebyrer,
- myndighetspålagte utbedringer,

dekkes av eieren av Eiendom 2. Dersom Eiendom 1 påføres skade som følge av manglende vedlikehold eller lekkasje fra anlegget, plikter Eiendom 2 å utbedre skaden og dekke de nødvendige kostnadene.

6. Tilgang

Begge parter skal gi hverandre nødvendig adgang til de deler av eiendommene som er nødvendige for drift, vedlikehold og reparasjon av vannforsyningen og septikanlegget. Ved planlagte arbeider skal den andre parten varsles i rimelig tid. Ved akutte situasjoner kan adgang skje uten forhåndsvarsel.

7. Kartvedlegg

Plasseringen av vannledningen, septiktanken, avløpsledningene og eventuelle tilhørende tekniske installasjoner fremgår av **Vedlegg 1 – Situasjonskart**, som er en integrert del av denne avtalen.

Kartvedlegget skal så langt det er praktisk mulig vise:

- trase for vannledningen,
- plassering av septiktanken,
- trase for avløpsledningene og spredegrøft
- eventuelle kummer, pumper eller andre tekniske installasjoner som omfattes av avtalen.

Ved motstrid mellom tekst og kart skal kartvedlegget legges til grunn for den geografiske plasseringen av anleggene. Endringer i anleggenes plassering skal inntegnes på et oppdatert kartvedlegg som godkjennes skriftlig av begge parter og deretter inngår som en del av denne avtalen.

8. Tvister

Tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen skal først søkes løst gjennom dialog. Dersom enighet ikke oppnås, kan saken bringes inn for forliksrådet før eventuell behandling i tingretten.

9. Varighet

Avtalen gjelder fra undertegning og løper uten tidsbegrensning. Rettighetene og pliktene etter denne avtalen skal følge de respektive eiendommene ved eierskifte. Endringer eller tillegg til avtalen skal være skriftlige og undertegnes av begge parter.

10. Tinglysing

Partene samtykker til at denne avtalen kan tinglyses som en **varig servitutt** på **Gnr. 46, bnr. 4** (tjenende eiendom) til fordel for **Gnr. 46, bnr. 34** (herskende eiendom). Partene forplikter seg til å undertegne de dokumenter og gi de erklæringer som måtte være nødvendige for tinglysing hos Kartverket. Kostnader knyttet til tinglysing bæres av: Gnr 46, bnr 34, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet.

11. Underskrifter

Denne avtalen er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvor partene beholder ett eksemplar hver.

Sted: Maudal

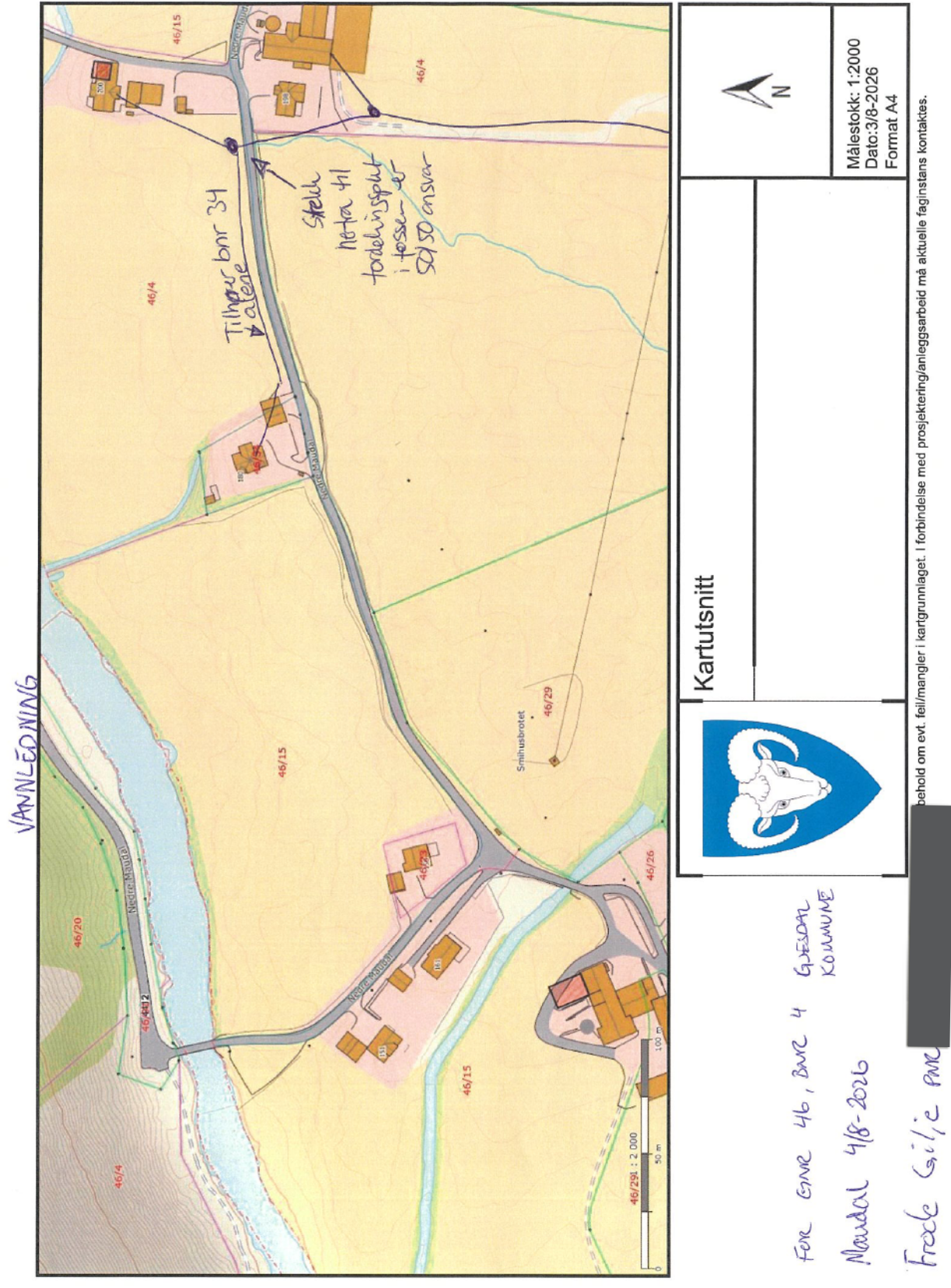
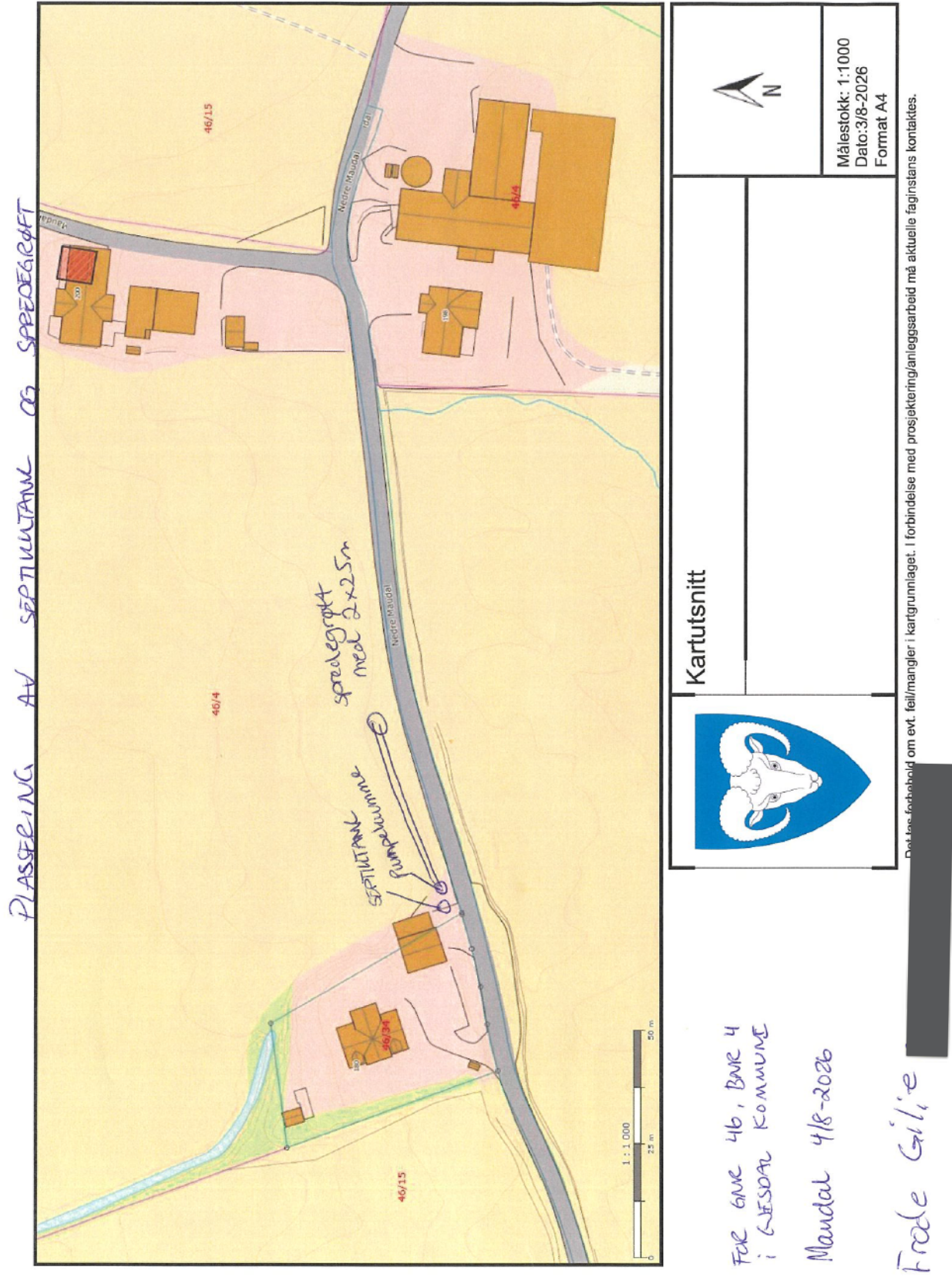
Dato: 4 / 8 / 2026

Navn: **Frode Gilje**

Signatur: Frode Gilje

Navn: _____

Signatur: _____





GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

1/1

Gilje hytte og byggeservice

Giljamoen 31
4335 DIRDAL

Saksnr. 2004/001257

Arkiv Gnr/Bnr 46/34

Date 28.10.2005

Deres dato 13.10.2005

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Okstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom/byggested:	Gnr. 46 bnr. 34, Maudal
Tiltakshaver:	Bjarte Gilje
Ansvarlig søker:	Gilje Hytte og Byggservice
Bygningens art:	Bolig
Konstruksjon:	Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 19.10.05, samt mottatte kontrollerkjøringer fra ansvarlig kontrollrende for utforelsen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles midlertidig brukstillatelse for bolig på gnr. 46 bnr. 34, Maudal

Følgende arbeider gjenstår:

1. Innredning av deler av loft.

Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte arbeider er ferdig utført.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

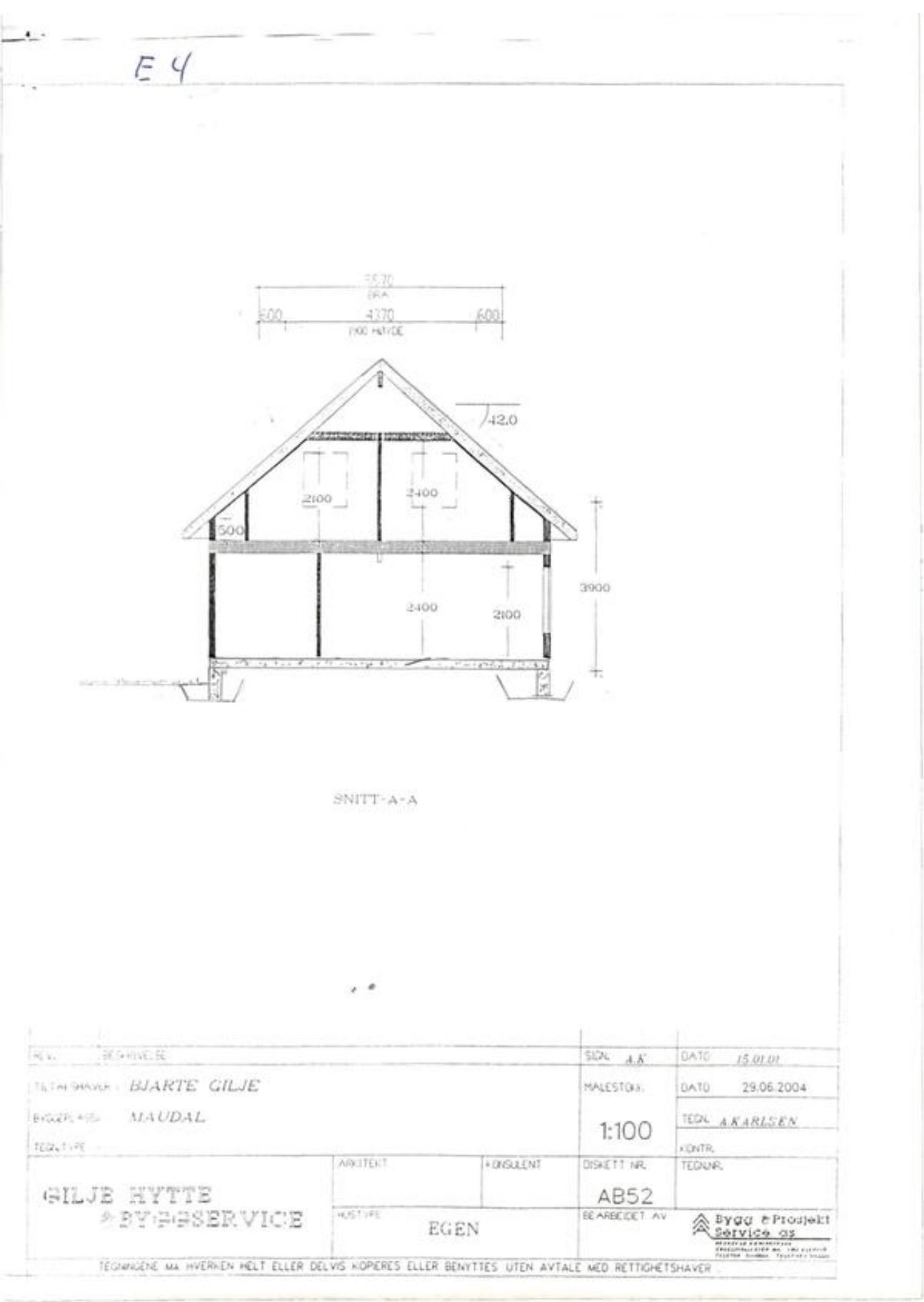
Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

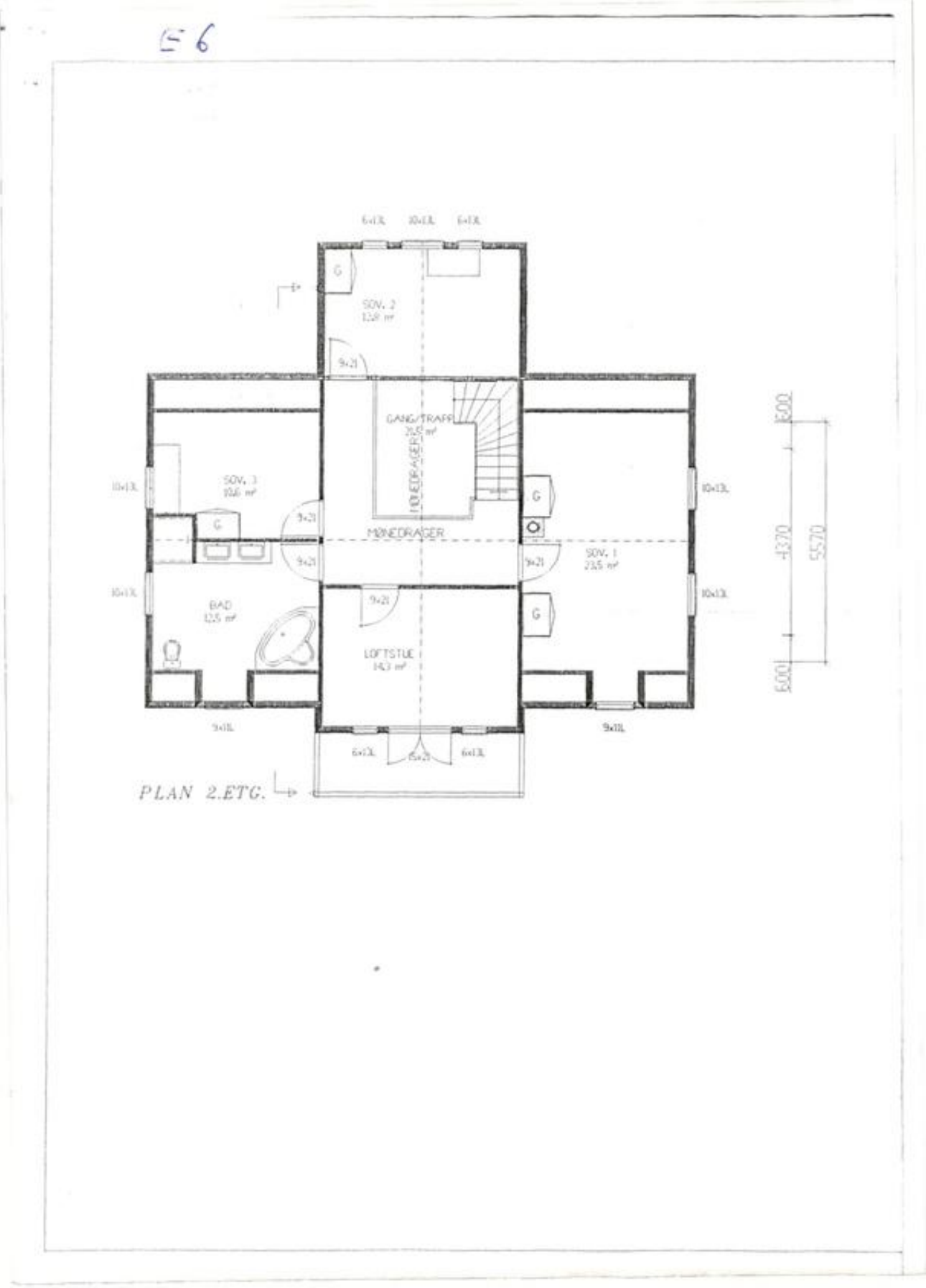
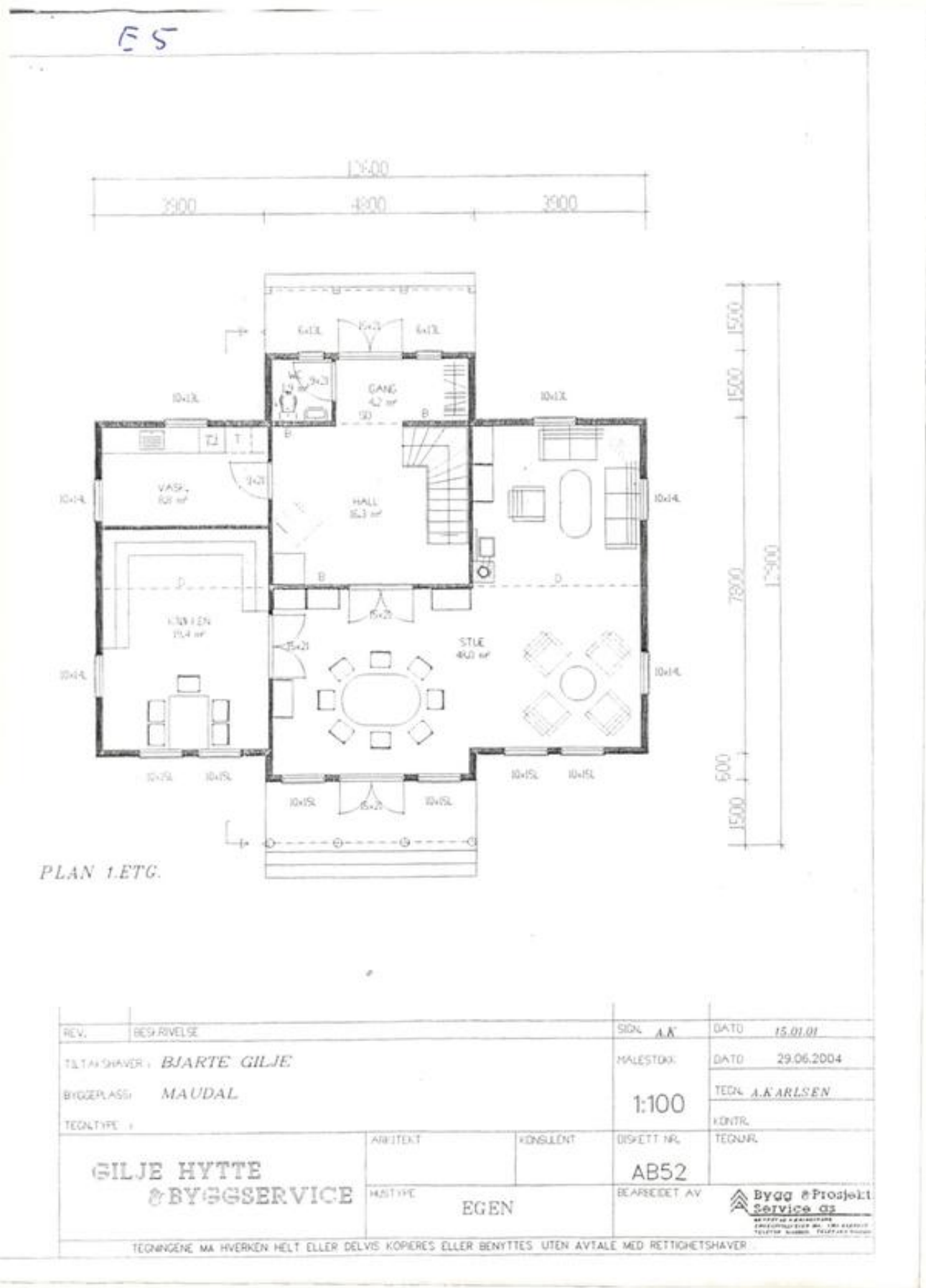
Synnøve Okstad
Synnøve Okstad
Avd.ing.

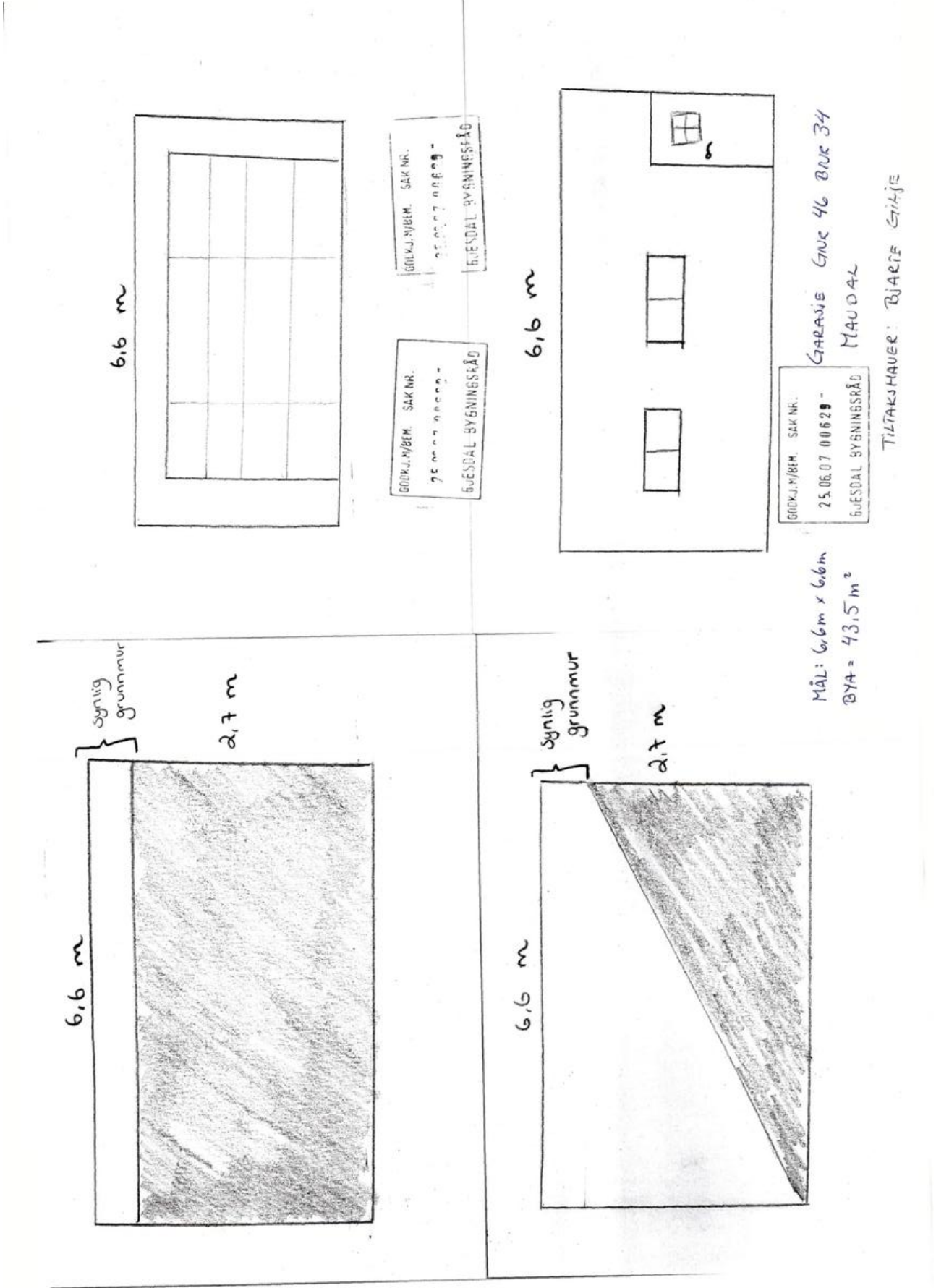
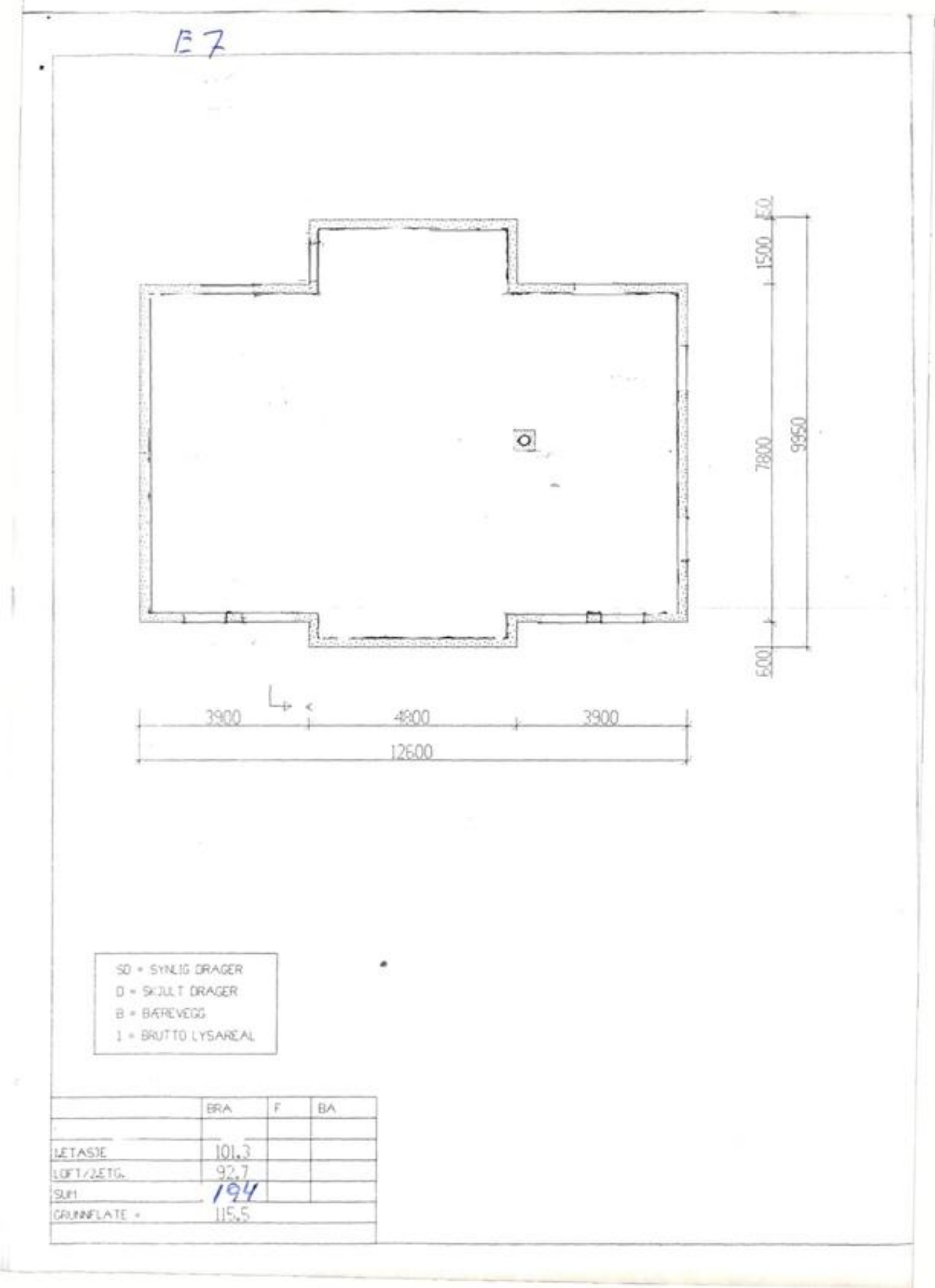
Kopi: Bjarte Gilje, Maudal, 4335 DIRDAL
Brannvesenet Sør-Rogaland, Jærveien 107, 4318 SANDNES

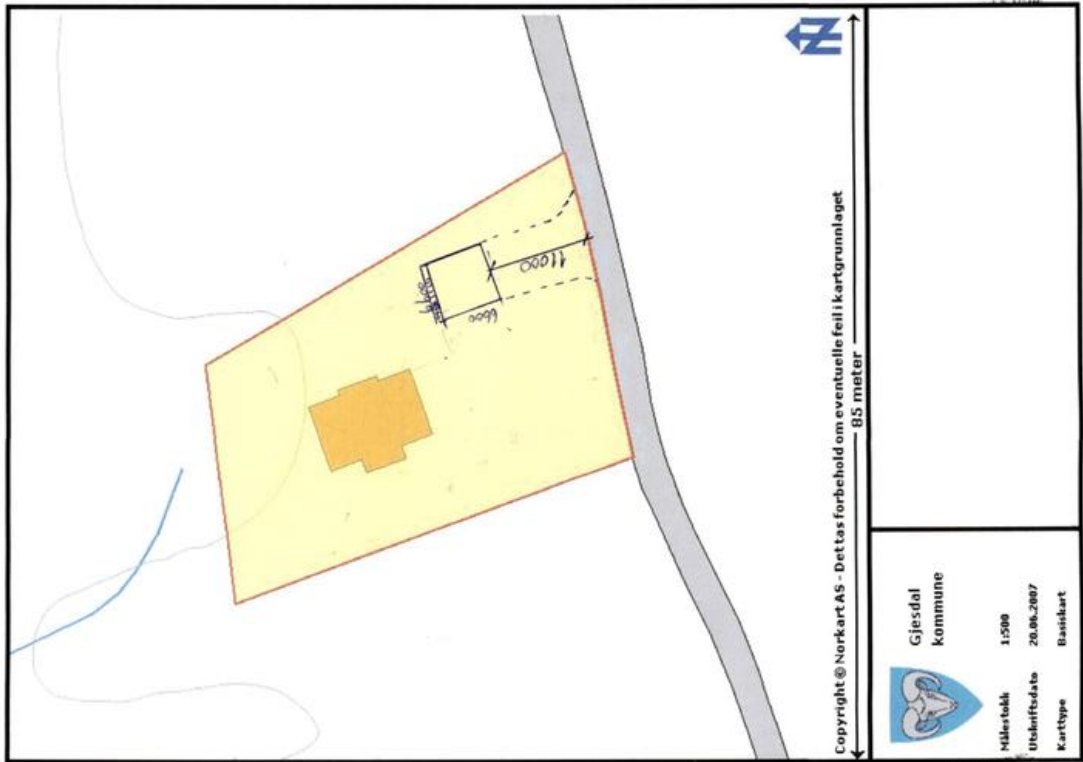
Postadresse Gjesdal Kommune Rettedalen 1 4330 Ålgård	E-postadresse postmottak@gjesdal.kommune.no	Tjenestoområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning Rettedalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956	Bankkonto 6350 05 38750
Besøksadresse Storahuset	Telefon 51611100 Telefaks 51618956	Besøksadresse Storahuset	Foretaksregisteret 964978573



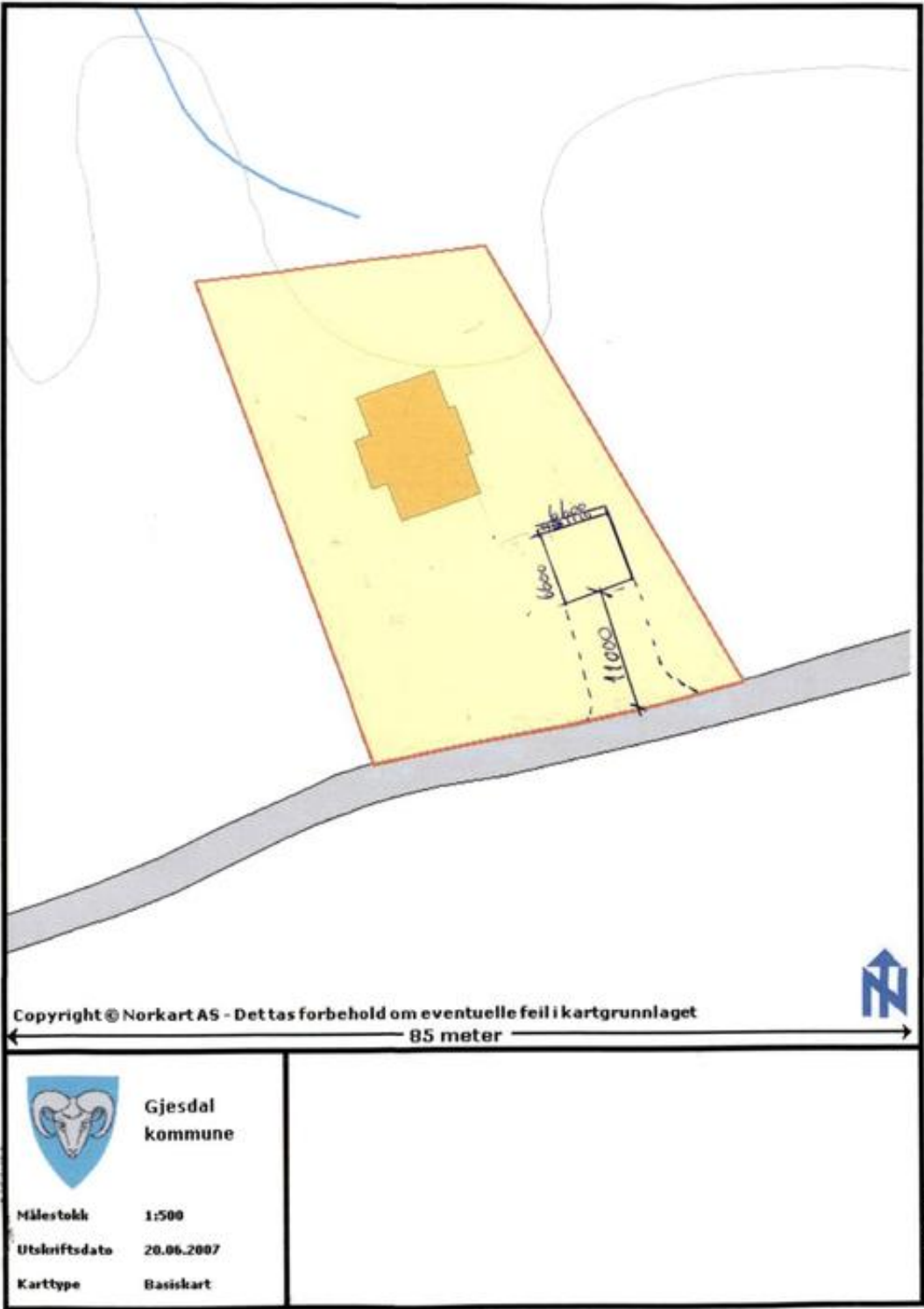








http://webhotel.gisline.no/WebInnsyn_Gjesdal/PrintForm.aspx?format=A4P&legend=... 20.06.2007



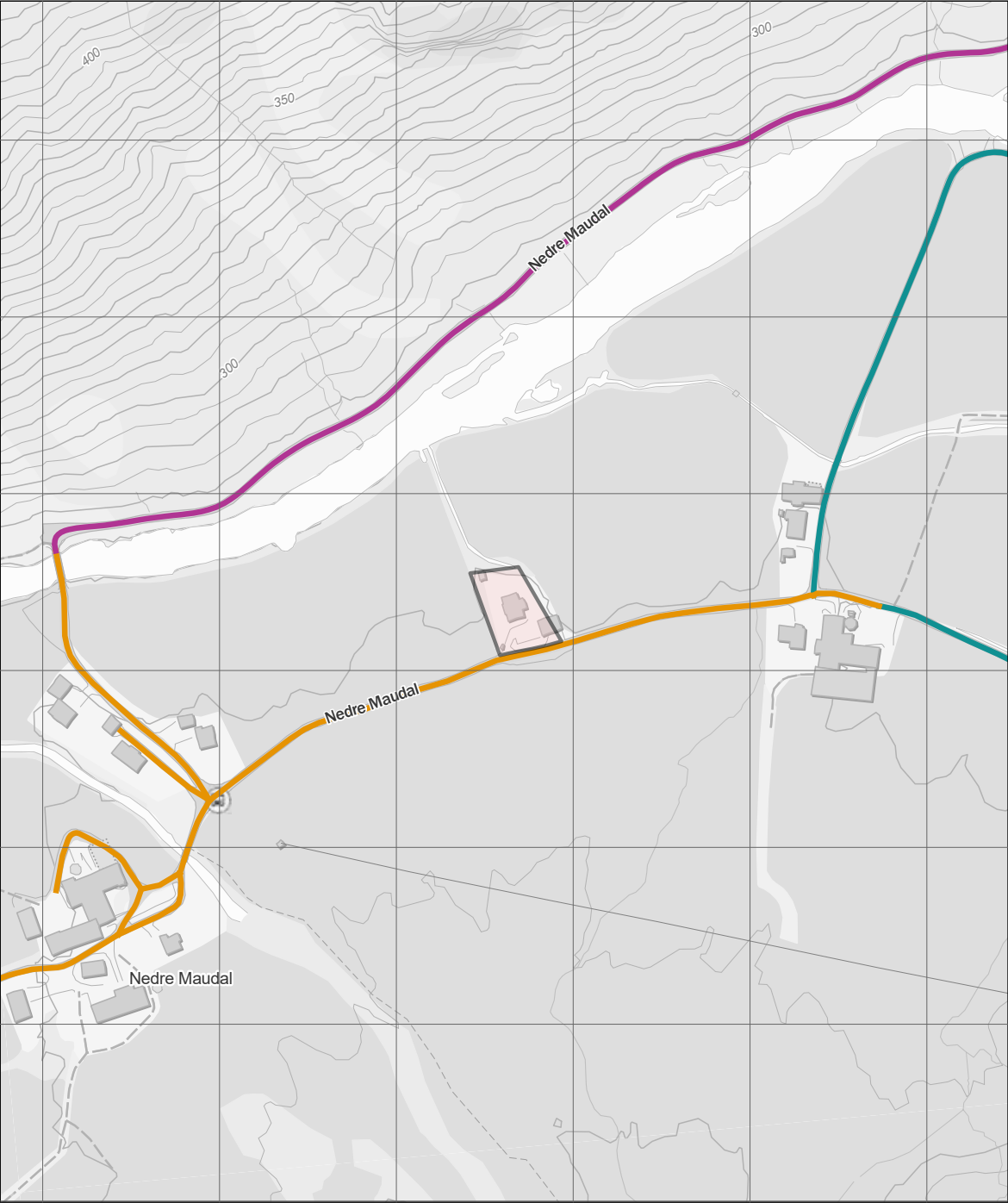
http://webhotel.gisline.no/WebInnsyn_Gjesdal/PrintForm.aspx?format=A4P&legend=... 20.06.2007

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/34/0/0
Adresse: Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/06/2026



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Hovedveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Vegdekkkart
	Vegskuldekart
<i>Bygninger</i>	
	Takriss
	Veranda
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
<i>Adresser</i>	
	Abc Adressepunkttekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Abc Navn på samferdsel
	Ahr Vegnummer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

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 henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

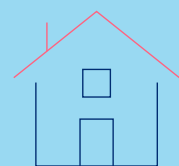
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nedre Maudal 180, 4335 DIRDAL. Gnr. 46, bnr. 34, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260116
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

474 16 895

edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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