

PROAKTIV

Lekkert enderেকেhus i Solbakkane

Nydelig utsikt og meget bra
solforhold



KONVALLVEIEN 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SOLBAKKANE

Lekkert, lettstelt ende-rekkehus i Solbakkane fra 2019 | Skjermet terrasse | Nydelig utsikt og meget bra solforhold | Carport og Jacuzzi

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 1123, i ÅLGÅRD kommune

Prisantydning: 5.350.000,-

Omkostninger: 153.000,-

Totalpris: 5.503.000,-

Kommunale avgifter: 17.408,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 129 m²

BRA-i: 121 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport og ellers på egen grunn

Tomt: 175.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	39
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
110			
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 lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

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

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

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

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD

Kommune: ÅLGÅRD / Område: Solbakkane

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

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

Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Risfjellet og Kodlifjell som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Gåturene rundt Edlandsvatnet og Øygardsvatnet er populære turer med og uten kjæledyr. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ole Nielsens vei Linje E90	17 min 🚶 1.5 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	17 min 🚗 14.4 km
✈ Stavanger Sola	29 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚗 29 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km
Kiwi Ålgård PostNord	19 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Ålgård	19 min 🚶
📺 Vitusapotek Ålgård	19 min 🚶

SPORT

⚽ Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 🚶 1.3 km
⚽ Gjesdal idrettspark Fotball, friidrett	17 min 🚶 1.5 km
🏊 EVO Ålgård	15 min 🚶
🏊 Jazzercise Ålgård	21 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Ålgård	16 min 🚶
----------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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



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



hjem etter jobb, eller en lengre middag hvor man kan sette seg ned.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

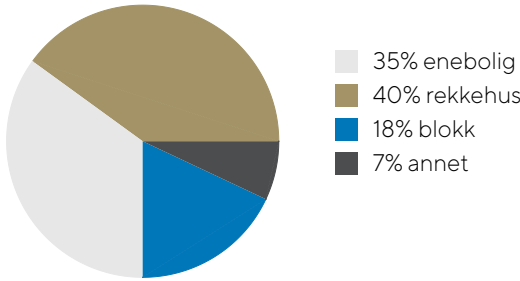
Bebbyggelse
Nytt byggefelt med tilsvarende boliger/rekkehus

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



Skolekrets
Solås

BOLIGMASSE



SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	6 min 2.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 14.7 km

BARNEHAGER

Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.8 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	19 min 1.6 km
Flassabekken barnehage (1-5 år) 111 barn	20 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL KONVALLVEIEN 8

Vi starter utendørs – Rekkehuset ligger på enden, med stort gårdsrom og parkering i carport. På baksiden er det boblebad og pergola som medfølger i handelen

Parkering

Parkering i carport og ellers på egen grunn

Tomtestørrelse

175 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt, opparbeidet med belegningsstein.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2019 som i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tiltandsanmerkninger som har grunnlag i utførelse og dokumentasjon.

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 :
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, og lignende.

Det er registrert totalt 4 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terreng. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig > Dører
Fuktsvelling i nedre del av foring til terrassedør. Dette skyldes mest sannsynlig inndrev av fukt når døren har stått åpen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnise. Konsekvens/tiltak
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.



GOD UTNYTTELSE AV
AREAL PÅ NORDSIDEN AV
EIENDOMMEN



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

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland (befaringsdato: Torsdag, 5. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. etasje: Entré/gang, 3 soverom, bod u/trapp, bad, vaskerom og gjestetoalett
- 2. Etasje: Stue/kjøkken og bod med trapp til lagringsloft.

I tillegg carport og 2 utvendige boder

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 68 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 23 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

UTVENDIG
Taktekkingen er av asfaltbelegg/asfaltpapp. Takrenner og nedløp i aluminium. Yttervegger i lett bindingsverk som

utvendig er kledd med stående trepaneler. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrassegulv i tre med rekkverk i glass og tre.

INNVENDIG

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Innvendig har boligen malte slette dører. Det er isolert i bjelkelaget.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Plasts luk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Balansert ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017. Vinylbelegg på vegger og malte overflater i tak. Gulvet har vinylbelegg. Plasts luk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med parkett på gulv og malte overflater på vegger. Toalett og servant.



STUE

Lekre og moderne fargevalg med ekstra takhøyde i 2. etasje



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av bart fjell/stedvis tynt dekke iht. geologiske kart fra NGU. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom på fremside samt steinlagt uteområde på bakside. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

Energimerke

Rød B

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Varmekabler. Vedovn. Balansert ventilasjon. Varmepumpe



KJØKKEN

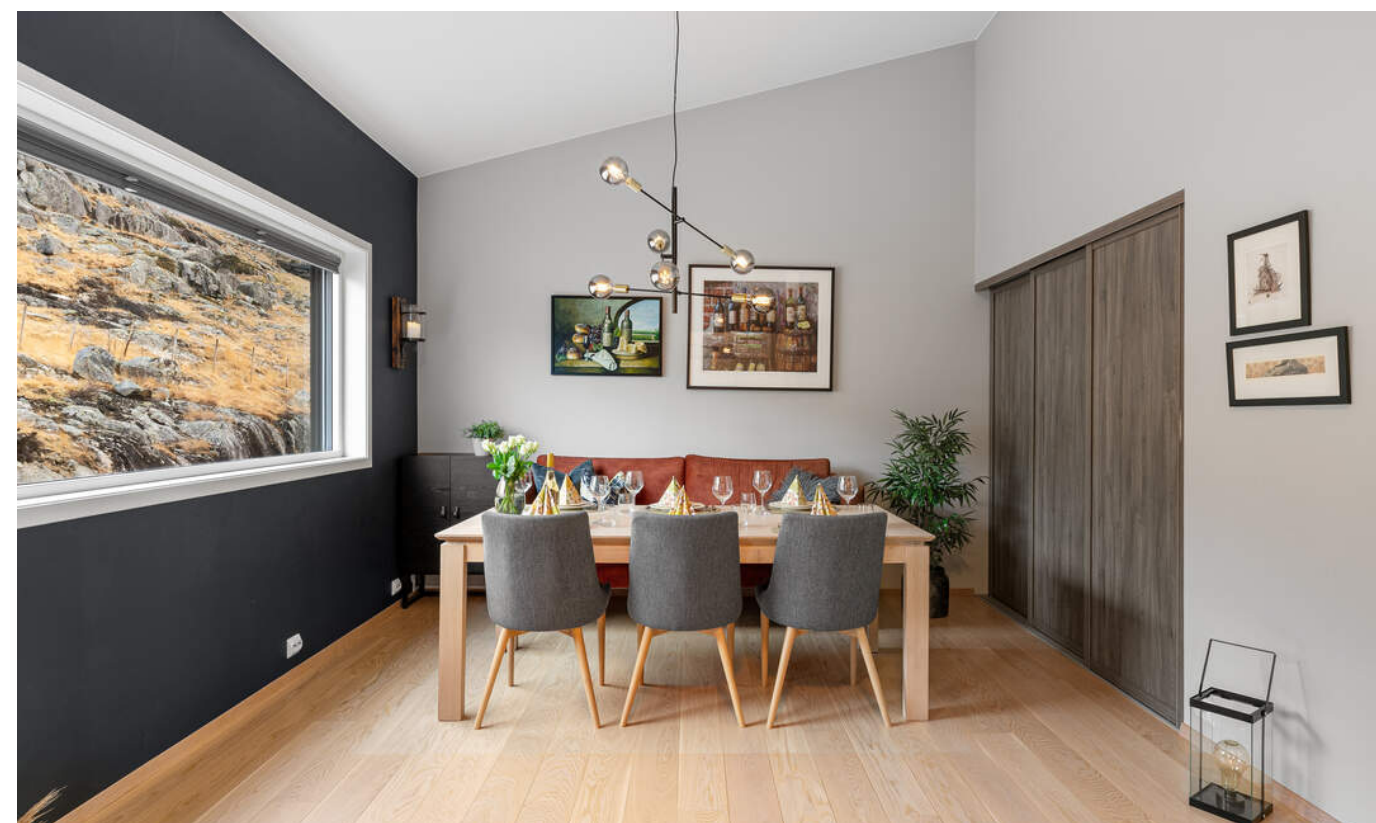
Gjennomtenkte løsninger som fungerer i hverdagen. Stue og kjøkken i god størrelse, med mulighet for å lukke av med skyvedør. Kjøkkenet er et påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer. (Oppvaskmaskin ny i 2026, stekeovn i 2023) God plass til spisegruppe





BOD/MATBOD

Praktisk løsning med bod
bad skyvedører, og trapp til
hems-løsning med lagring.
Denne ekstra plassen blir du
glad for





BAD, VASKEROM OG GJESTETOALETT

Helflsiet bad i 1. etasje med adskilt vaskerom. Også dette en praktisk og funksjonell løsning. I tillegg er det eget gjestetoalett





GJESTETOALETT

HOVEDSOVEROM

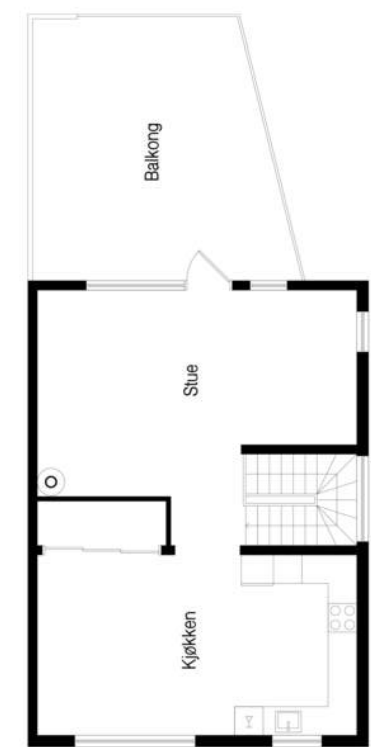
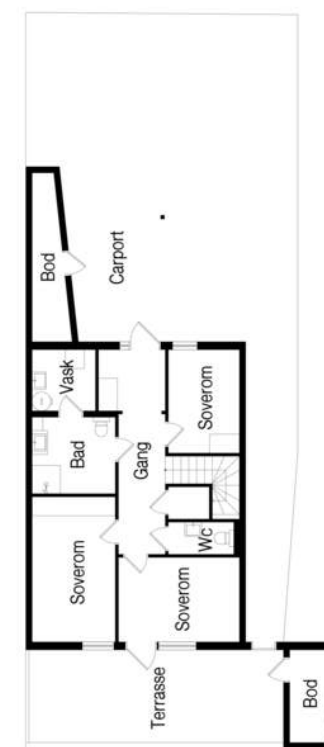
Hovedsoverom med stor garderobe. Det samme flotte 1-stavs gulvet finner du igjen på alle gulv i rekkehuset





PLANTEGNINGER

1, og 2.etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

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

Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Risfjellet og Kodlifjell som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Gåturene rundt Edlandsvatnet og Øygardsvatnet er populære turer med og uten kjæledyr. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo.

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

Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til

Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.049.242,- for 2024
Formuesverdi sekundær
4.196.968,- for 2024

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

Kommunale avgifter
17408,- for 2025

Eiendomsskatt
3.162,- for 2025

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



Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.03.2019 som omhandler ferdigattest for bolig i rekke med carport i Konvallveien 8.

Oppføring av bod i tomtegrensen er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger/matrikkelrapport tilsier at vedbod ikke er omsøkt/byggemeldt, og at den er bygget utover eiendommens grenser. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt

Kjerneinformasjon

frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/7/1123:
02.06.2017 - Dokumentnr: 583632 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1122 Gnr:7 Bnr:1098
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2017 - Dokumentnr: 583632 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Bestemmelse om rett til å ha liggende og skifte ut kantstein, vegskulder og skråning.
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt.
Rett til å ha å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg.
Overført fra: Knr:1122 Gnr:7 Bnr:1098
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2017 - Dokumentnr: 583632 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning.
Overført fra: Knr:1122 Gnr:7 Bnr:1098
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2017 - Dokumentnr: 583632 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter:
Kommuneplan for Gjesdal 2023-2035, ID 202101, Ikrafttredelse 18.09.2023.
Reguleringsplan for Ålgård nord, delfelt C2, ID 201109, Ikrafttredelse 13.05.2013.
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse,

blokkbebyggelse, kombinerte grøntstrukturformål, offentlig friområde.
Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt.
Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel.
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjesdal kommune.

Vei/Vann/Avløp

Tilkomst fra offentlig vei til privat vei inn til Konvallveien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

5.503.000,-

Omk. kjøper beskrivelse

5 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
133 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
260,00 (Pantattest kjøper)

135 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 485 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 503 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

Kjerneinformasjon

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Eier

Brit Karin Gundersen
Trond Gundersen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 107 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og

tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
 GJESDAL kommune
 gnr. 7, bnr. 1123

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 12.02.2026	Rapportdato: 17.02.2026	Oppdragsnr.: 11348-2238	Referansenummer: AM4236
Autorisert foretak: A-TAX AS	Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland	Vår ref: 20263207	



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkdyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

T. Medard

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 3 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 4 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2019 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tiltandsanmerkninger som har grunnlag i utførelse og dokumentasjon.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Taktekkingen er av asfaltbelegg/asfaltpapp.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv i tre med rekkverk i glass og tre.

INNVENDIG

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

Bad
Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Vinylbelegg på vegger og malte overflater i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med parkett på gulv og malte overflater på vegger.
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av bart fjell/stedvis tynt dekke iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom på fremside samt steinlagt uteområde på bakside.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

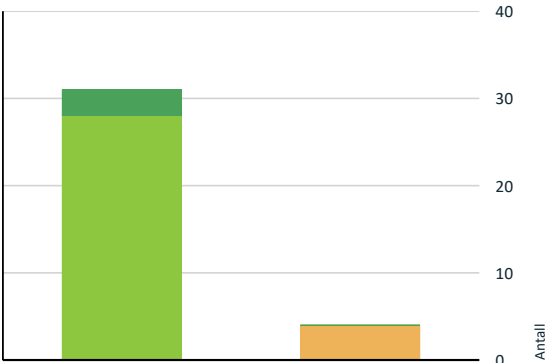
Boden er Ikke søkt og godkjent.

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 6 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av asfaltbelegg, besiktiget fra terrasse.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terreng. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.



Liten avstand kledning/terreng på side med inngangsparti.



Liten avstand kledning/terreng på langside.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Lukket takkonstruksjon i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i nedre del av foring til terrassedør. Dette skyldes mest sannsynlig inndrev av fukt når døren har stått åpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må foring til terrassedør skiftes.



Fuktsvelling i nedre kant av foring til terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasegulv i tre med rekkverk i glass og tre.

INNENDIG

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 7 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk i gulv, med synlig kant av membran under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger og malte overflater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i gulv, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og malte overflater på vegger. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av bart fjell/stedvis tynt dekke iht. geologiske kart fra NGU.

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom på fremside samt steinlagt uteområde på bakside.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

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

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 11 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke opplyst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført på steinlagt underlag.
Yttervegger i lett bindingsverk med trepaneler samt noe mur i betongblokker.
Pulttak i tre tekket med belegg/papp.

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

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 12 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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

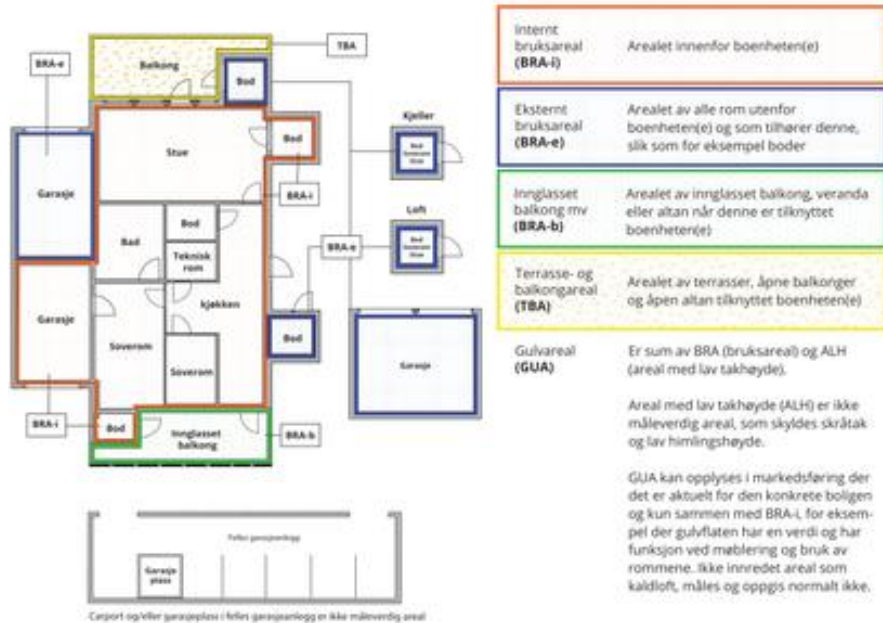
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 13 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60	5		65	
2. etasje	61			61	23
SUM	121	5			23
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom, bod u/trapp	Utvendig bod	
2. etasje	Stue, kjøkken, bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 - Skiftet viftomotor på ventilasjonsanlegg, utført av Gjesdal Blikk AS.

☒ Ja

☐ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bodene er ikke søkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Brit Karin Gundersen	Kunde
	Trond Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	1123		0	175.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Konvallveien 8							
Hjemmelshaver Gundersen Brit Karin, Gundersen Trond							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Ålgård i Gjesdal Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	12.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	10.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	12.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	12.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 11348-2238 Befaringsdato: 12.02.2026 Side: 15 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2238 Befaringsdato: 12.02.2026 Side: 16 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 17 av 18

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1123
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 11348-2238

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 18 av 18

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM4236>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Konvallveien 8

Postadresse

Konvallveien 8

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

9. april 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

6 år og 10 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 19432256

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Brit Karin

Selger

Gundersen, Trond

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Side 2

58

KONVALLVEIEN 8

PROAKTIV.NO

59



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert Pod Point El-Bil lader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sonnico AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert sikring og strømtilkobling Jacuzzi

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt viftemotor. Viftemotor skiftet.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Defekt viftemotor ble skiftet ut med ny motor

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal Blikk AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eier har laget 3m2 vedbod og montert Pergola Pergolux samt utendørs boblebad.

Frostet glass folie montert på innsiden av glassrekkverk på terrassen.

ZIP markise over terrasse dør går i noen tilfeller ut av sporet sitt og må settes på plass igjen. Markisen leveres med denne anmerkningen

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.

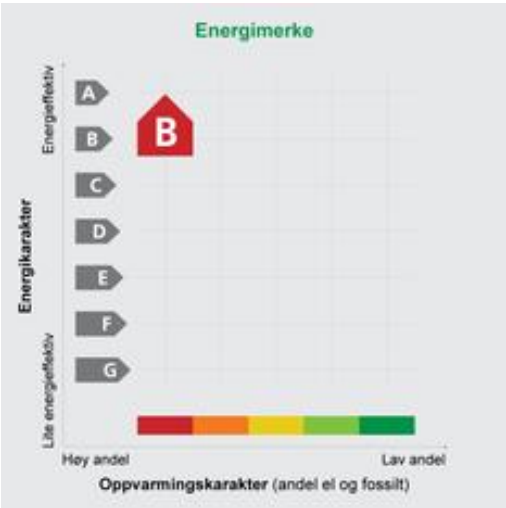
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 50489177



Adresse	Konvallveien 8
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Lelighetsnr.	
Gnr.	7
Bnr.	1098
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300502752
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-918008
Dato	20.08.2018



Innmeldt av	Jadarhus Gruppen AS v/ Villy Stene
-------------	------------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: REKKEHUS
Byggeår: 2018
BRA: 122,0

Dato for lekkasjetall-måling: Ikke angitt
Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010
Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)	
Adresse: Konvallveien 8	Gnr: 7
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD	Bnr: 1098
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 20.08.2018 14:40:47	Bygnnr: 300502752
Energimerkenummer: A2018-918008	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Jadarhus Gruppen AS v/ Villy Stene	

Generell informasjon

Nyoppført bygning, ingen tiltak aktuelle.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)	
Adresse: Konvallveien 8	Gnr: 7
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD	Bnr: 1098
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 20.08.2018 14:40:47	Bygnnr: 300502752
Energimerkenummer: A2018-918008	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Jadarhus Gruppen AS v/ Villy Stene	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2018

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	104 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	122 m²
Totalt BRA	122 m²
Oppvarmet luftvolum	344 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,81 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varnefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Jadarhus Gruppen AS
Navn person	Villy Stene
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	32,2
Ventilasjonsvarme	5,6
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	102,2
Beregnet levert energi ved normalisert klima	13454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9235 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11397 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	13454 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13454 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 14.02.2026

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025

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

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2082.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel etter areal Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 Leie av vannmåler Årlig avgift kr 2926.- + mva ☒ kr .- + mva ☐ kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2274.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel som for vann Årlig avgift kr 2707.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 3162,-
Renovasjon	kr 4032.- + mva
Hytterrenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr 380.-
2. termin 2025 Totalt pr år	kr 10035.- inkl mva kr 20570.- inkl mva

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 7, Bruksnr 1123

Kommune:

1122 Gjesdal

Adresse:

Veiadresse:

Konvallveien 8, gatenr 1237

4331 Ålgård

Grunnkrets:

104 Rishagen

Valgkrets:

1 Ålgård

Kirkesogn:

6030502 Ålgård

Tettsted:

4601 Ålgård/Figgjo

Oppdatert:

21.03.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

01.04.2019

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

175,9 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	05.06.2024	Avgiver	1122/7/69	-14 276,5
	Matrikkelført:	05.06.2024	Berørt	1122/7/7	0,0
			Berørt	1122/7/875	0,0
			Berørt	1122/7/1045	0,0
			Berørt	1122/7/1047	0,0
			Berørt	1122/7/1069	0,0
			Berørt	1122/7/1074	0,0
			Berørt	1122/7/1078	0,0
			Berørt	1122/7/1079	0,0
			Berørt	1122/7/1082	0,0
			Berørt	1122/7/1083	0,0
			Berørt	1122/7/1084	0,0
			Berørt	1122/7/1085	0,0
			Berørt	1122/7/1086	0,0
			Berørt	1122/7/1087	0,0
			Berørt	1122/7/1088	0,0
			Berørt	1122/7/1089	0,0
			Berørt	1122/7/1090	0,0
			Berørt	1122/7/1095	0,0
			Berørt	1122/7/1096	0,0
			Berørt	1122/7/1097	0,0
			Berørt	1122/7/1098	0,0
			Berørt	1122/7/1099	0,0
			Berørt	1122/7/1100	0,0
			Berørt	1122/7/1101	0,0
			Berørt	1122/7/1102	0,0
			Berørt	1122/7/1103	0,0
			Berørt	1122/7/1104	0,0
			Berørt	1122/7/1105	0,0
			Berørt	1122/7/1107	0,0
			Berørt	1122/7/1108	0,0
			Berørt	1122/7/1123	0,0
			Berørt	1122/7/1124	0,0
			Berørt	1122/7/1125	0,0
			Berørt	1122/7/1126	0,0
			Berørt	1122/7/1127	0,0
			Berørt	1122/7/1137	0,0
			Berørt	1122/7/1138	0,0
			Berørt	1122/7/1139	0,0
			Berørt	1122/7/1140	0,0
			Berørt	1122/7/1141	0,0
			Berørt	1122/7/1142	0,0
			Berørt	1122/7/1143	0,0
			Berørt	1122/7/1144	0,0
			Berørt	1122/7/1145	0,0
			Berørt	1122/7/1146	0,0
			Berørt	1122/7/1147	0,0
			Berørt	1122/7/1169	0,0
			Berørt	1122/7/1170	0,0
			Mottaker	1122/7/1048	14 276,5

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune

Annen forretningstype	Forretning:	05.01.2024	Avgiver	1122/7/1048	-3 763,8
	Matrikkelført:	05.01.2024	Berørt	1122/7/7	0,0
			Berørt	1122/7/69	0,0
			Berørt	1122/7/1069	0,0
			Berørt	1122/7/1074	0,0
			Berørt	1122/7/1078	0,0
			Berørt	1122/7/1079	0,0
			Berørt	1122/7/1082	0,0
			Berørt	1122/7/1083	0,0
			Berørt	1122/7/1084	0,0
			Berørt	1122/7/1085	0,0
			Berørt	1122/7/1086	0,0
			Berørt	1122/7/1087	0,0
			Berørt	1122/7/1088	0,0
			Berørt	1122/7/1089	0,0
			Berørt	1122/7/1090	0,0
			Berørt	1122/7/1095	0,0
			Berørt	1122/7/1096	0,0
			Berørt	1122/7/1097	0,0
			Berørt	1122/7/1098	0,0
			Berørt	1122/7/1099	0,0
			Berørt	1122/7/1101	0,0
			Berørt	1122/7/1103	0,0
			Berørt	1122/7/1105	0,0
			Berørt	1122/7/1107	0,0
			Berørt	1122/7/1108	0,0
			Berørt	1122/7/1123	0,0
			Berørt	1122/7/1124	0,0
			Berørt	1122/7/1125	0,0
			Berørt	1122/7/1126	0,0
			Berørt	1122/7/1127	0,0
			Berørt	1122/7/1137	0,0
			Berørt	1122/7/1138	0,0
			Berørt	1122/7/1139	0,0
			Berørt	1122/7/1140	0,0
			Berørt	1122/7/1141	0,0
			Berørt	1122/7/1142	0,0
			Berørt	1122/7/1143	0,0
			Berørt	1122/7/1144	0,0
			Berørt	1122/7/1145	0,0
			Berørt	1122/7/1146	0,0
			Berørt	1122/7/1147	0,0
			Berørt	1122/7/1169	0,0
			Berørt	1122/7/1170	0,0
			Mottaker		1122/7/1100
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2020	Avgiver	1122/7/1098	-175,9
	Matrikkelført:	05.03.2020	Berørt	1122/7/1048	0,0
			Berørt	1122/7/1100	0,0
			Berørt	1122/7/1124	0,0
			Mottaker	1122/7/1123	175,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2020	Avgiver	1122/7/1098	-158,1
	Matrikkelført:	05.03.2020	Berørt	1122/7/1048	0,0
			Berørt	1122/7/1100	0,0
			Berørt	1122/7/1123	0,0
			Berørt	1122/7/1125	0,0
Mottaker		1122/7/1124	158,1		
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.03.2019	Avgiver	1122/7/1098	-175,9
	Matrikkelført:	21.03.2019	Berørt	1122/7/1048	0,0
			Berørt	1122/7/1100	0,0
			Mottaker	1122/7/1123	175,9

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune

Oppmålingsforretning	Forretning:	21.03.2019	Avgiver	1122/7/1098	-158,1
	Matrikkelført:	21.03.2019	Berørt	1122/7/1048	0,0
			Berørt	1122/7/1100	0,0
			Berørt	1122/7/1123	0,0
			Mottaker	1122/7/1124	158,1

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Konvallveien 8	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	25.08.2017				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	01.09.2017				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	21.03.2019				
Oppvarming:		BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300502752			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		65,0		65,0				
H02			60,0		60,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

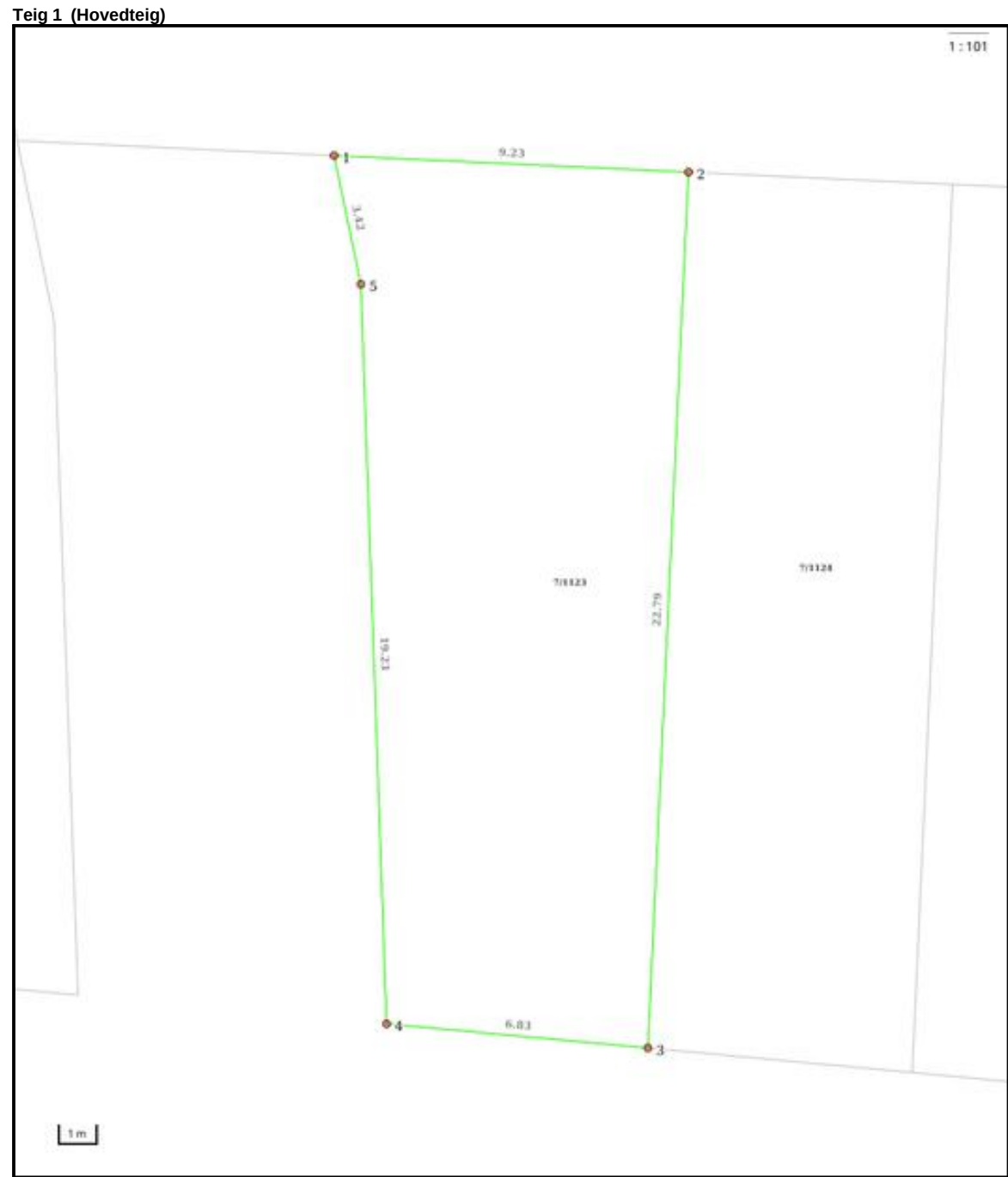
Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.02.2026 10:07 – Sist oppdatert 11.02.2026 10:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 8

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1123 i 1122 GJESDAL kommune

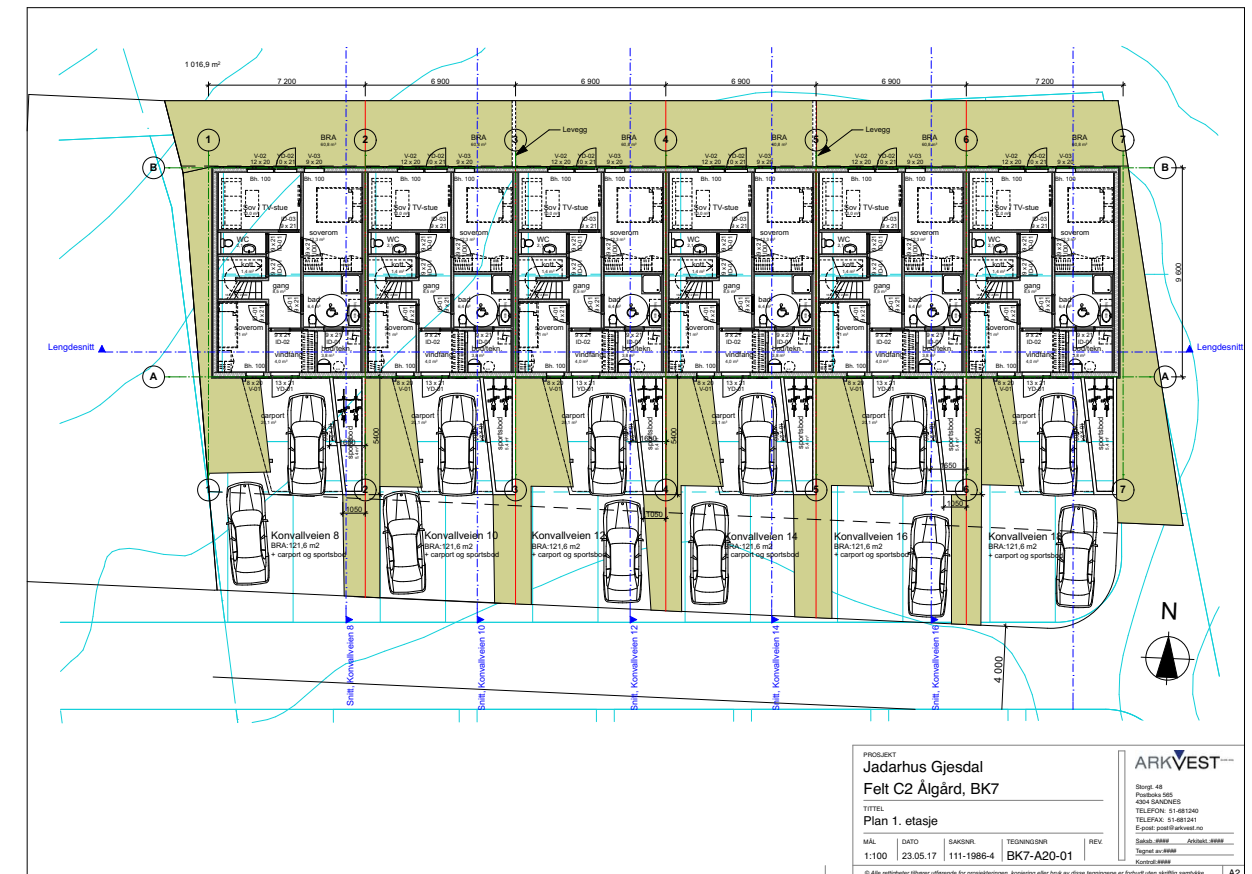
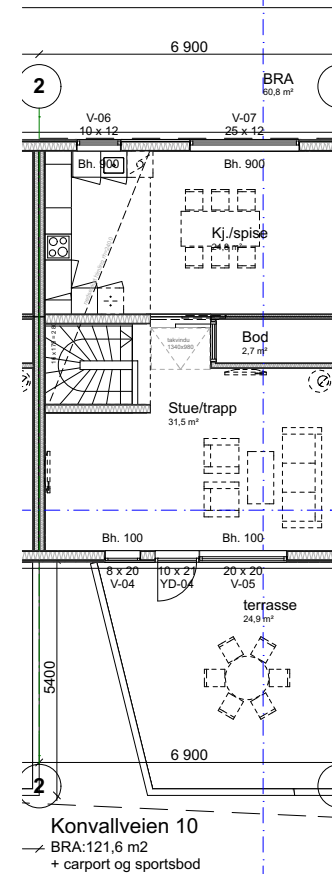
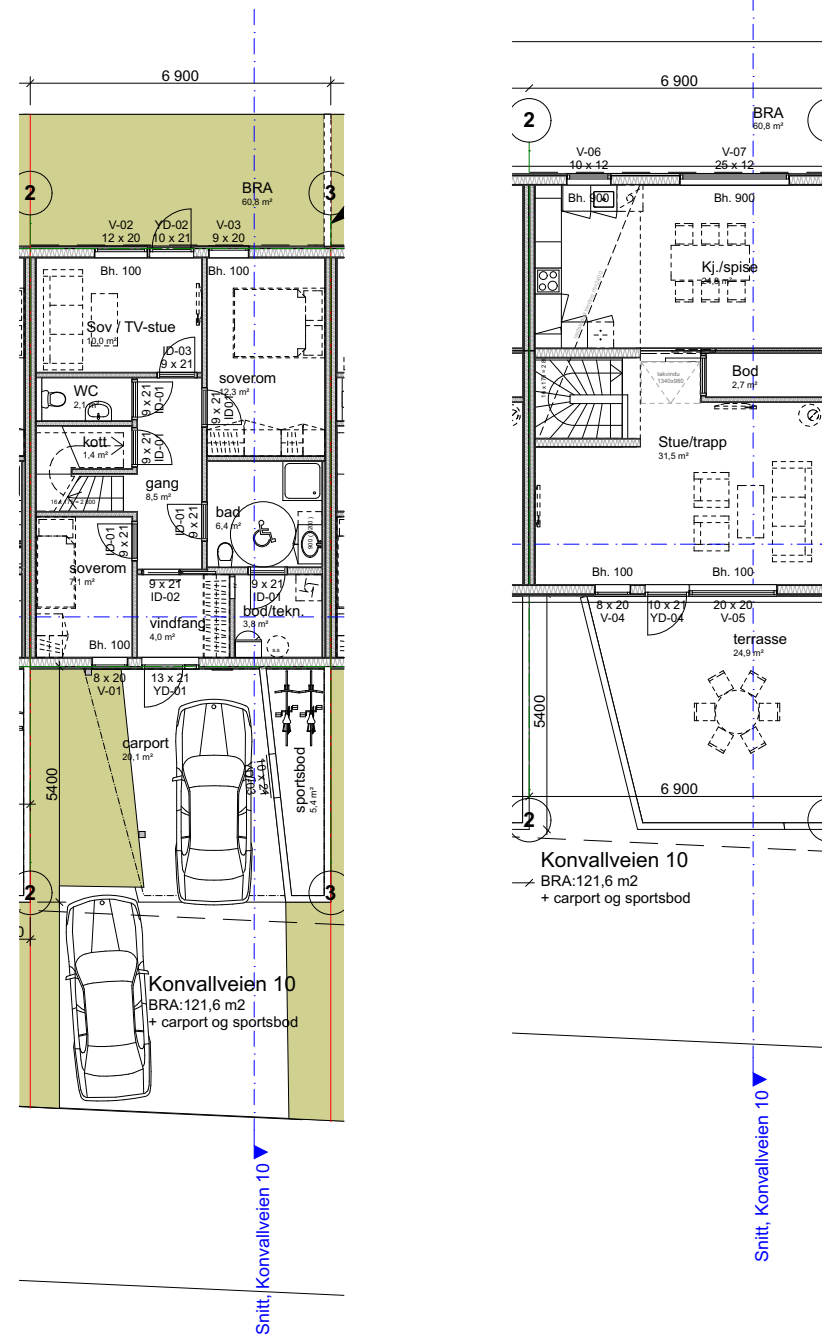
Areal og koordinater

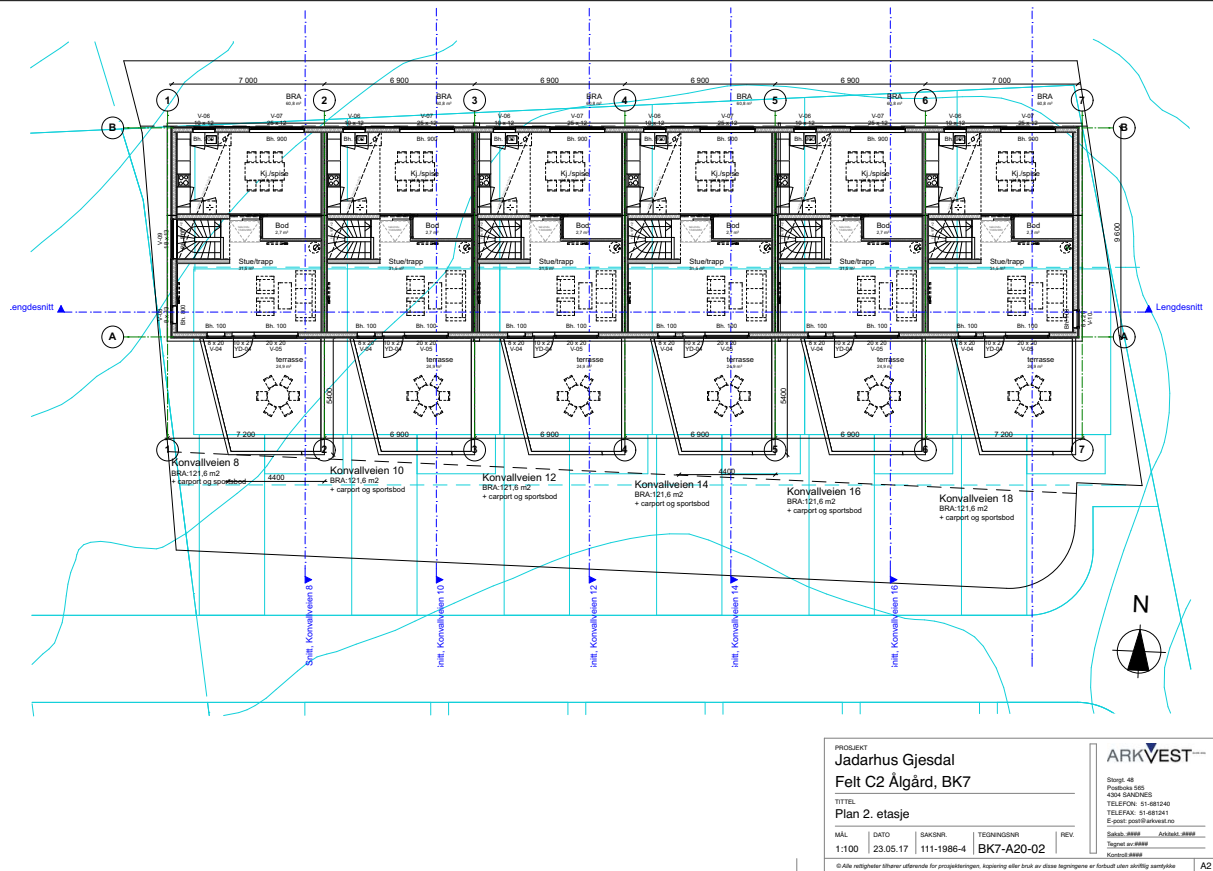
Areal: 175,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 572,96	317 934,09	9,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Steingjerde
2	6 519 573,36	317 943,31	22,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
3	6 519 550,59	317 944,30	6,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
4	6 519 550,61	317 937,47	19,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
5	6 519 569,69	317 935,08	3,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket

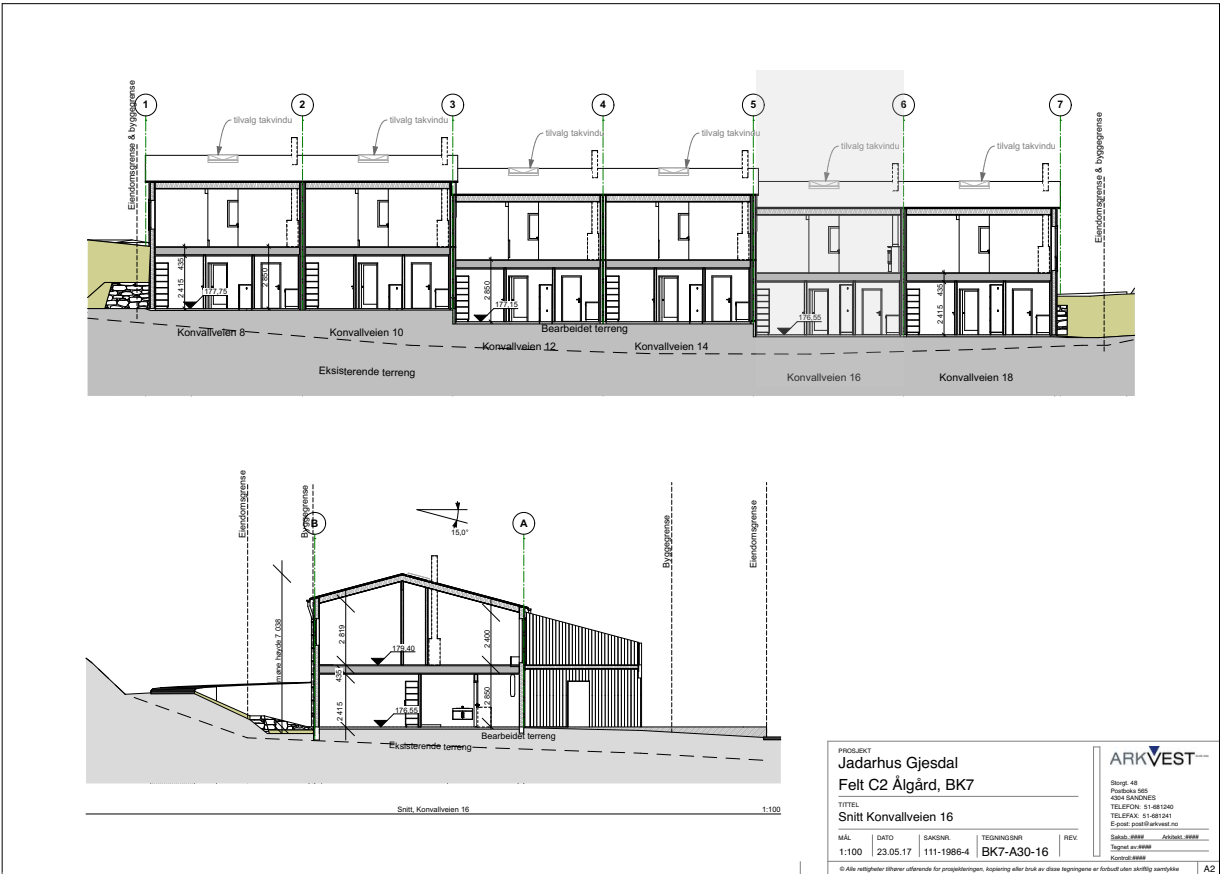
¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

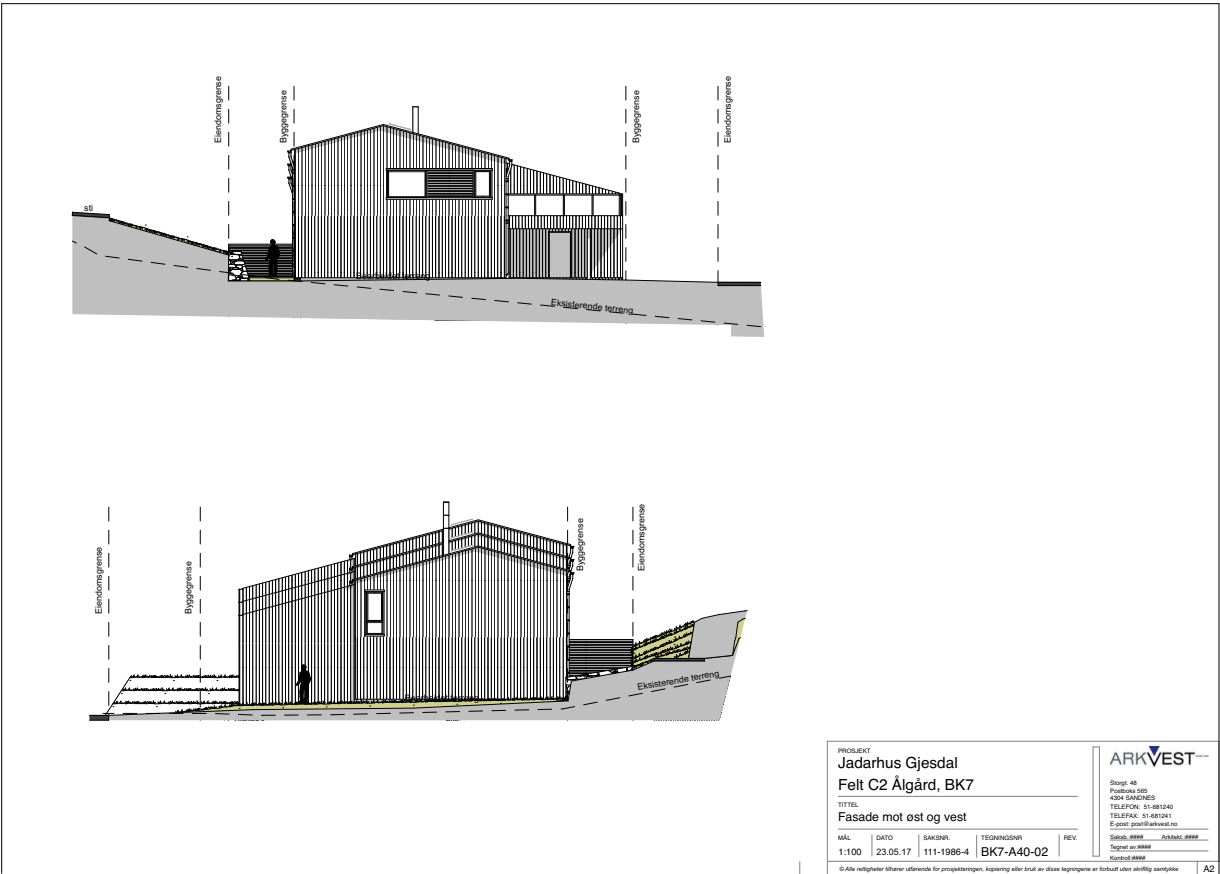


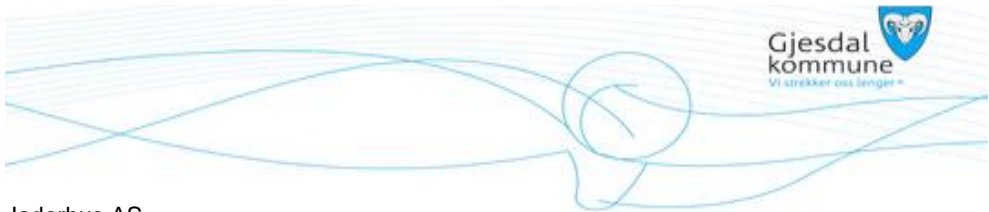












Jadarhus AS
Heiamyrå 19
4031 STAVANGER

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
21.03.2019	Tor Harald Lunde	082/19	17/1508

GODKJENT - Søknad fra Jadarhus AS om ferdigattest for bolig i rekke med carport på gnr. 7 bnr. 1098, Konvallveien 8, Ålgård

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 7 bnr. 1098, Konvallveien 8, Ålgård
TILTAKSHAVER	Jadarhus AS
ANSVARLIG SØKER	Jadarhus AS
TILTAK	Nybygg bolig i rekke med carport

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest for bolig i rekke med carport på gnr. 7 bnr. 1098, Konvallveien 8, godkjennes.

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

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

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

VI MINNER OM:

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

Før bygningen kan tas i bruk er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom er merket med adressenummer (husnummer). Bruksenheter som er tildelt egen adresse skal merkes med adressemerke. Jf. § 57 i forskrift til matrikkeloven.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon, se www.rogbr.no/meldinger.

SAKSOPPLYSNINGER:

I sak 248/17, vedtak av 31.08.17, ble det gitt igangsettingstillatelse til oppføring av bolig i rekke med carport på gnr. 7 bnr. 1098, Konvallveien 8, Ålgård.

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan ble mottatt 15.03.19.

Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til igangsettingstillatelsen av 31.08.17, og at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

VURDERINGER:

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

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

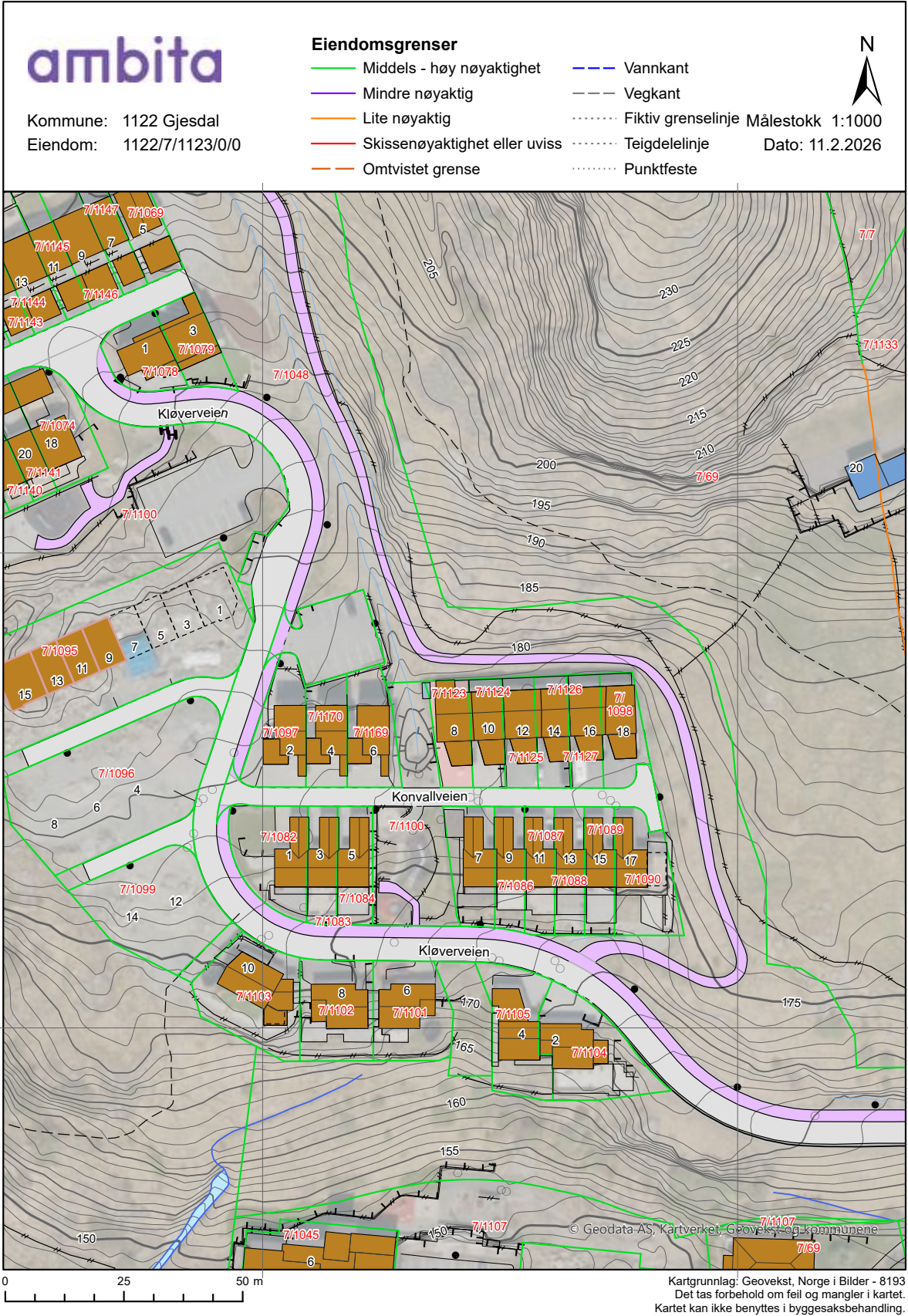
Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

Tor Harald Lunde
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg: orientering om klagerett

Kopi: Rogaland brann og redning IKS, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES



- Tegnforklaring

Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

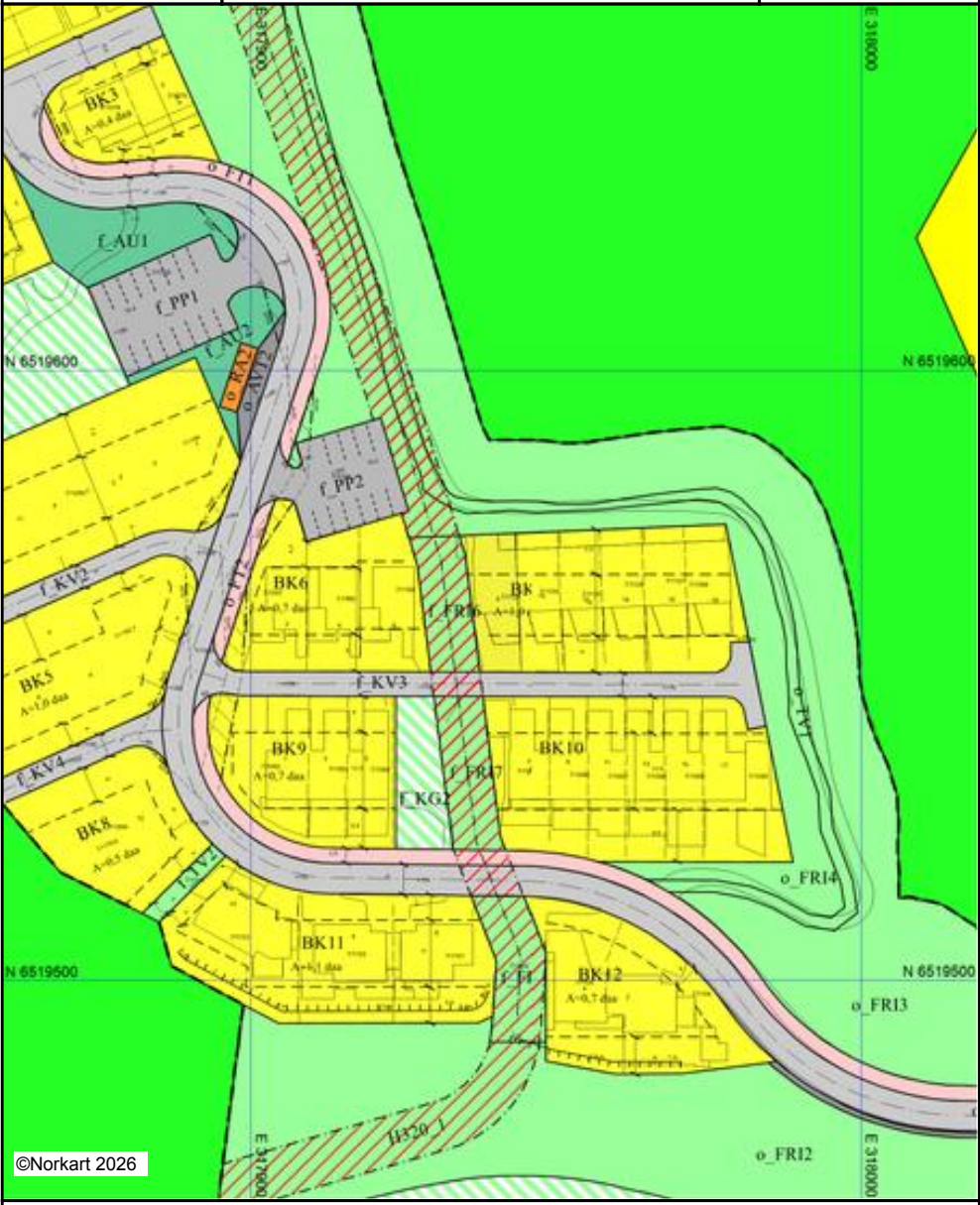
BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

 Gjesdal kommune	Reguleringsplankart	 UTM-32
	Eiendom: 7/1123 Adresse: Konvallveien 8 Utskriftsdato: 11.02.2026 Målestokk: 1:1000	



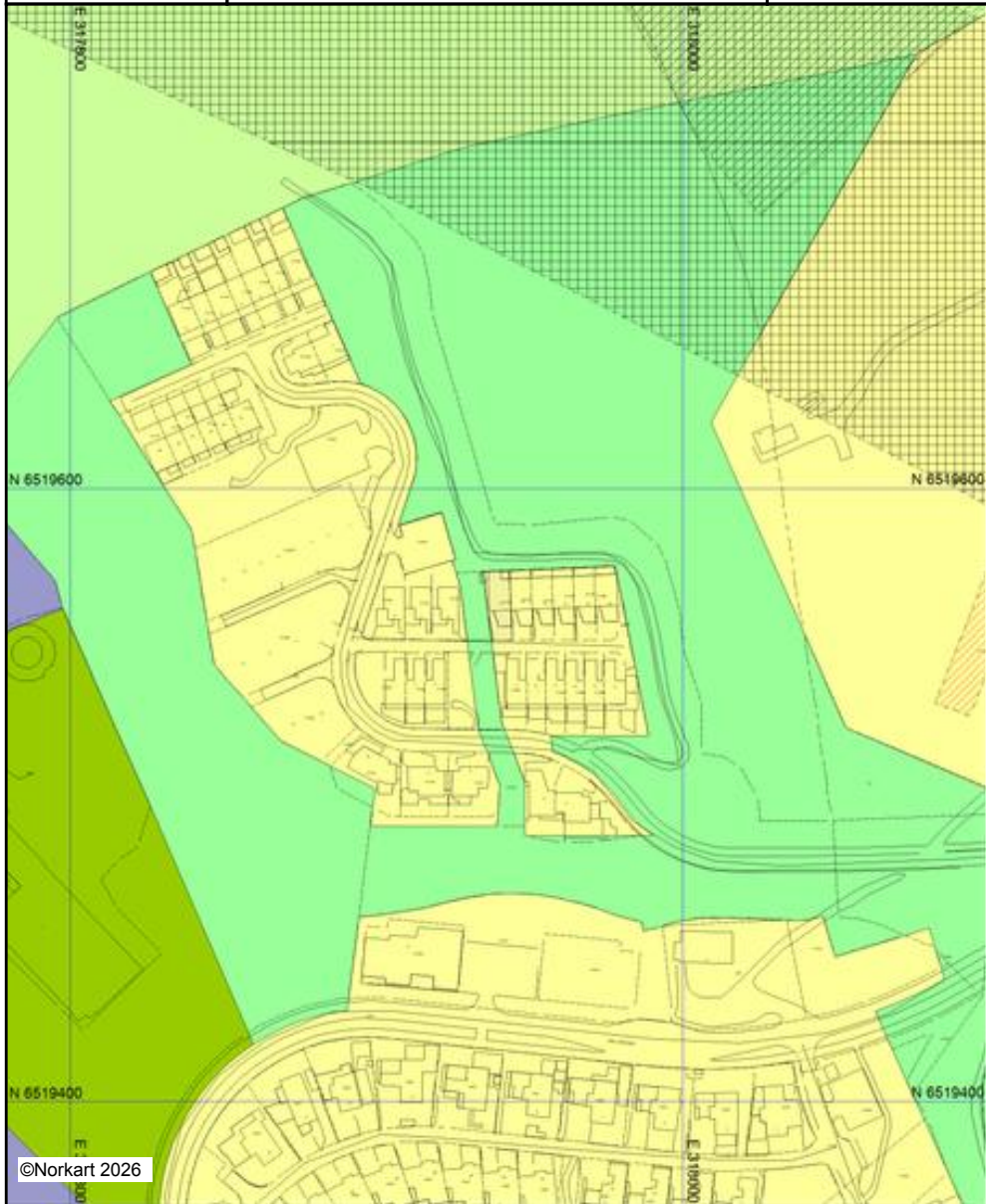
©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

100 KONVALLVEIEN 8

PROAKTIV.NO 101

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Annet friområde
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekan
	Vegbom
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Renovasjonsanlegg
	Nærmere angitte uteoppholdsarealer
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
	Turveg
	Friområde
	Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensnin
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
<i>Bygninger</i>	
	Takriss
	Trapp inn til bygg, kant
	Veranda
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomssteg
	Gårds- og bruksnummer
<i>Adresser</i>	
	Adressepunkttekst

	Kommuneplankart		 UTM-32
	Eiendom: 7/1123 Adresse: Konvallveien 8 Utskriftsdato: 11.02.2026 Målestokk: 1:2000		
			
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.			

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Fritids- og turistformål - eksisterende
	Idrettsanlegg - eksisterende
	Frionråde - eksisterende
	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Gangveg - eksisterende
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Autoværn
	Vegdekkkart
	Gangfeltavgrensing
	Vegbom
<i>Bygninger</i>	
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
<i>Adresser</i>	
	Abc Adressepunkt tekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Abc Navn på samferdsel



Vegstatuskart

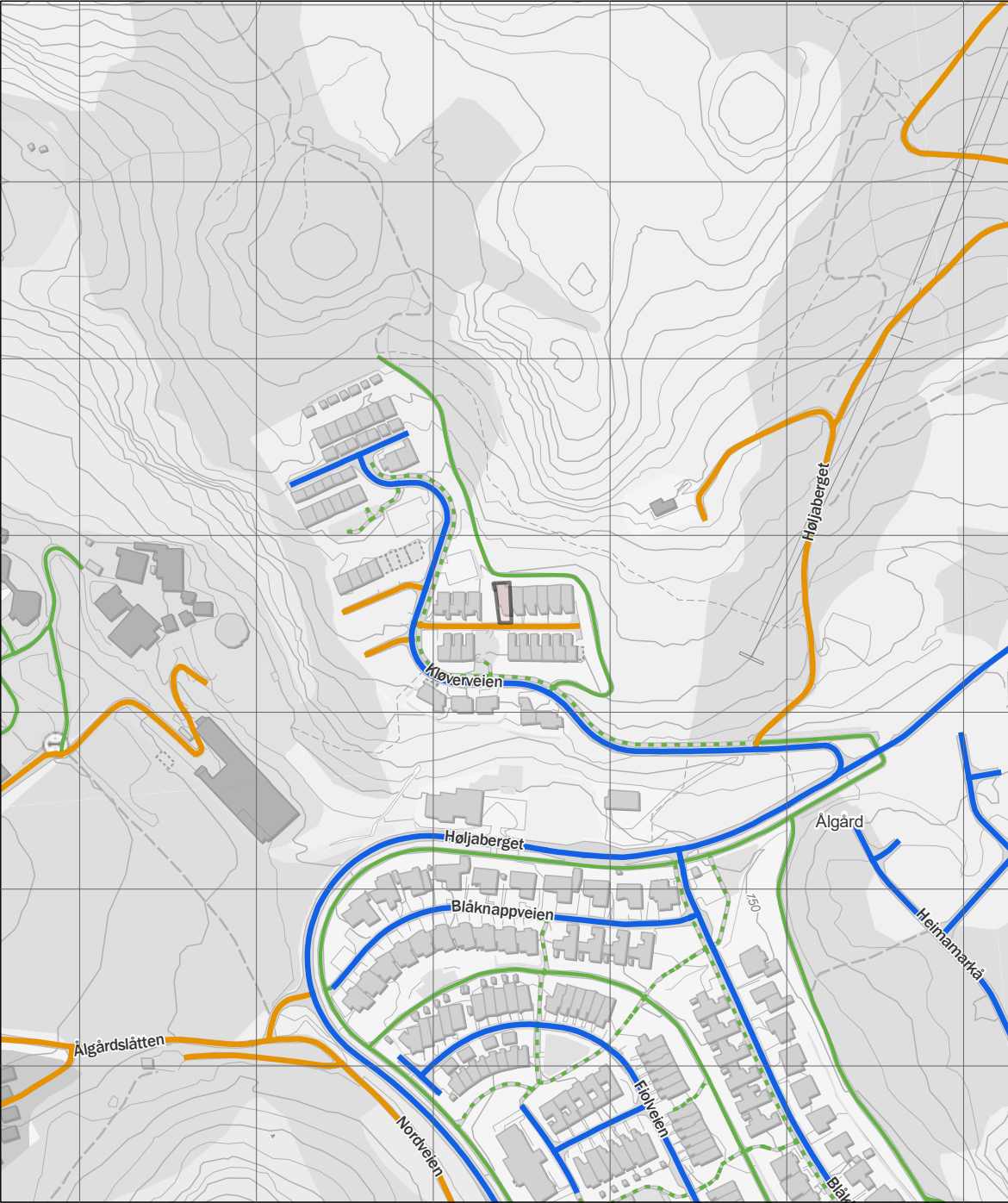
Kommune: Gjesdal

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/1123/0/0

Adresse: Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11/02/2026



	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



Erklæring for eiendommene gnr 7 og bnr 1098, Konvallveien 8-18 i Gjesdal Kommune

1. Gjesdal Kommune (org.nr 964978573) / Lyse AS (org.nr 980001482) / Lyse Elnett AS (org. nr. 980038408) / Lyse Fiber AS (org. nr. 993933988) / Telenor ASA (org.nr. 982463718) har alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde / lekeplass. Det er en forutsetning at arbeid på ledninger/kabler mm som nevnt utføres i henhold til gjeldende regelverk, bl.a. vegloven og kommunens gravereglement.
2. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 som eier av veier har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
3. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
4. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 / utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
5. Rør – og ledningstraseer må ikke beplantes/bebygges med store trær, prydbusker, byggkonstruksjoner og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
6. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet. Tilbakeføringsplikten omfatter likevel ikke bygg og beplantning oppført/beplantet i strid med denne erklæringens punkt 5.
7. Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg/fellesareal som er vist på vedlagt reguleringsplan.
8. Eier plikter å være medlem i Solbakkane C2 Velforening.
9. Kjøper må være oppmerksom på de forutsetninger og de målsetninger som er nedfelt i formingsveileder for feltet.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på følgende eiendommer i Gjesdal Kommune:
- gnr. 7 og bnr.1098.

Sted / Dato: Stavanger 31 / 5 - 2017

For hjemmelshaver iht. generalfullmakt fra Samuel Lima, p.nr. 070340 [redacted] til Jadarhus AS, org. nr. 971051809:

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen

Jeg/vi bekrefter at undertegnede er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Navn: _____ Navn: _____

Som urådighetshaver samtykker Jadarhus AS, org. nr. 971051809 i tinglysing av ovennevnte erklæring.

Stavanger 31 / 5 - 2017

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen



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 henvisning. 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

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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Konvallveien 8, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 1123, i ÅLGÅRD kommune, oppdragsnr.: 1200260038
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

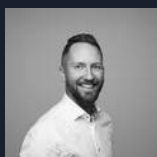
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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