

PROAKTIV

Strøken,
påkostet
enebolig

Komplett uteområde | Garasje
med oppbevaringsbod

VESTLIBAKKEN 2D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



ÅLGÅRD

Strøken, påkostet enebolig med kort avstand til sentrum | Komplette uteområde | Garasje med bod | Vannbåren varme

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vestlibakken 2D, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 1138, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 6.200.000,-

Omkostninger: 173.990,-

Totalpris: 6.373.990,-

Kommunale avgifter: 18.194,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 4/3

BRA: 174 m²

BRA-i: 143 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering

Garasje + ekstra parkeringsplass på nedsiden av huset, veldig praktisk om man for eksempel har en tilhenger eller lignende..

Tomt: 403.5 m²

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	34	100
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD

Kommune: Gjesdal / Område: Gjesdal

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

Vestlibakken ligger i behagelig avstand fra Ålgård sentrum, i et etablert og utbygd område. Herfra er det kort vei langs Litle Hølen inn til sentrum. Området rundt boligen er barnevennlig med lite trafikk og Bamsebo barnehage og Bærland barneskolen innen gåavstand. Rundt Hølen har man friområde med skog hvor barna kan leke fritt, og om vinteren er det gode muligheter for skøyteis.

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. 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



OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 23, X39, 48, 92, N95	4 min	0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	16 min	9.9 km
Stavanger Sola	27 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min	26.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Opstadveien PostNord	10 min	0.9 km
Coop Mega Ålgård Post i butikk	10 min	0.9 km

VARER/TJENESTER

AMFI Ålgård	10 min
Vitusapotek Ålgård	12 min

SPORT

Bærland stadion Ballspill, fotball	10 min	0.8 km
Torvmyra nærmiljøanlegg Sandvolleyball	11 min	0.8 km
NorFit 24/7	10 min	
Jazzercise Ålgård	13 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålgård ? Coop AMFI	9 min
--------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

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.

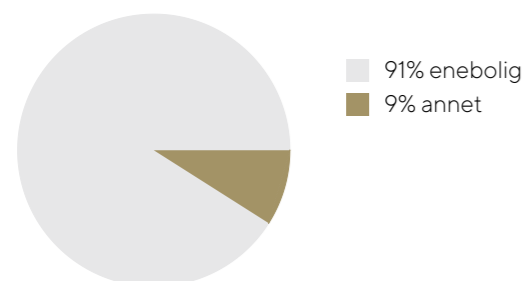
Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag. Se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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Hovedsaklig frittliggende eneboliger i godt etablert boligområde.

BOLIGMASSE



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Bamsebo barnehage | Øygardsvatnet barnehage | Bruhammaren barnehage

Skolekrets

Bærland skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 12.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 12.5 km

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 100 barn	17 min 1.4 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	16 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL VESTLIBAKKEN 2D

Vi starter utendørs – boligen har et komplett opparbeidet uteområde | Garasje med bod | Steinsatt gårdsrom med snøsmeltesystem |

Parkering

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrommet med god plass til bil utenfor garasjen. I tillegg er det opparbeidet ekstra parkeringsplass på nedsiden av huset, veldig praktisk om man for eksempel har en tilhenger eller lignende.

Tomtestørrelse

403 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (4) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er registrert kledningsbord med påbegynt råte- og materialnedbrytning. Videre er det registrert sprekkdannelser i hjørnebord. Enkelte steder er det

registrert lav avstand mellom kledning og terreng/platting, noe som kan gi økt fuktbelastning på trekonstruksjonen.

Råteskader og sprekkdannelser kan utvikle seg over tid

dersom forholdet ikke utbedres. Lav avstand til terreng

reduserer uttørkingsmulighetene for

kledningen og øker risikoen for fuktopptak, nedbrytning og

forkortet levetid på kledningsmaterialene.

Skadde klednings- og hjørnebord bør skiftes ut eller utbedres.

Ved utførelse av kledningsbord med lav høyde fra bunn

kledning til terreng, anbefales det

jevnlig kontroll og gjerne hyppigere vedlikehold for å redusere

risikoen for forkortet levetid samt avdekke eventuelle skader

på et tidlig stadium.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet.

Dør til badet er plassert innenfor våtsonen til dusjen. Dør og

dørkarm er dermed utsatt for direkte vannsprut og økt

fuktpåkjenning ved bruk av dusj

Selv om det er montert dusjvegger som begrenser vannsprut, vil plasseringen medføre økt risiko for fuktopptak, oppsvelling, overflateskader og redusert

levetid på omkringliggende materialer rundt dør som

karmister, foringer og dørkarm/terskel.

Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på

vannoppsamling på gulv ved dør. For å minske risikoen for økt fukt påkjenninger og vannsprut på

omkringliggende materialer rundt dør, anbefales det fortsatt

bruk av dusjdører og jevnlig kontroll av omkringliggende

materialer for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig

stadium.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig

topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv

ved dørterskel som er lavere enn 25 mm. Videre er det ikke

registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskelen.

Rommet er imidlertid ikke utstyrt med dusj eller andre

installasjoner som medfører normal vannsøl på gulvet.

Risikoen for at vann skal nå dørterskelen

ved ordinær bruk vurderes derfor som begrenset. VVS-

installasjonene er plassert i umiddelbar nærhet til sluket, slik at

eventuelt lekkasjevann i stor grad

vil ledes til sluk.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige vanninstallasjoner,

koblinger og sluk for å redusere risikoen for vannskade.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er registrert fallforhold på gulvet hvor vann i dusjsonen

ledes til sluk ved vannrest. Ved testing ble det registrert at

vann som tilføres gulvet utenfor

dusjsonen kan ledes bort fra dusjområdet og mot

servantinnredningen på bad.

Manglende fall mot sluk fra enkelte deler av gulvet kan

medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes bort

fra sluk.. Det bemerkes at det er

etablert et sluk under badekaret, plassert i området hvor

vannet ved testen ble registrert å renne mot, noe som

reduserer risikoen for vannansamling i dette området.

Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å begrense vannsøl og

være oppmerksom på vannoppsamling utenfor dusjsonen,

som kan bli stående på gulvet eller ledes bort fra sluk i

dusjsonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og utført som "flatt tak"

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet

til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende

etg.

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket

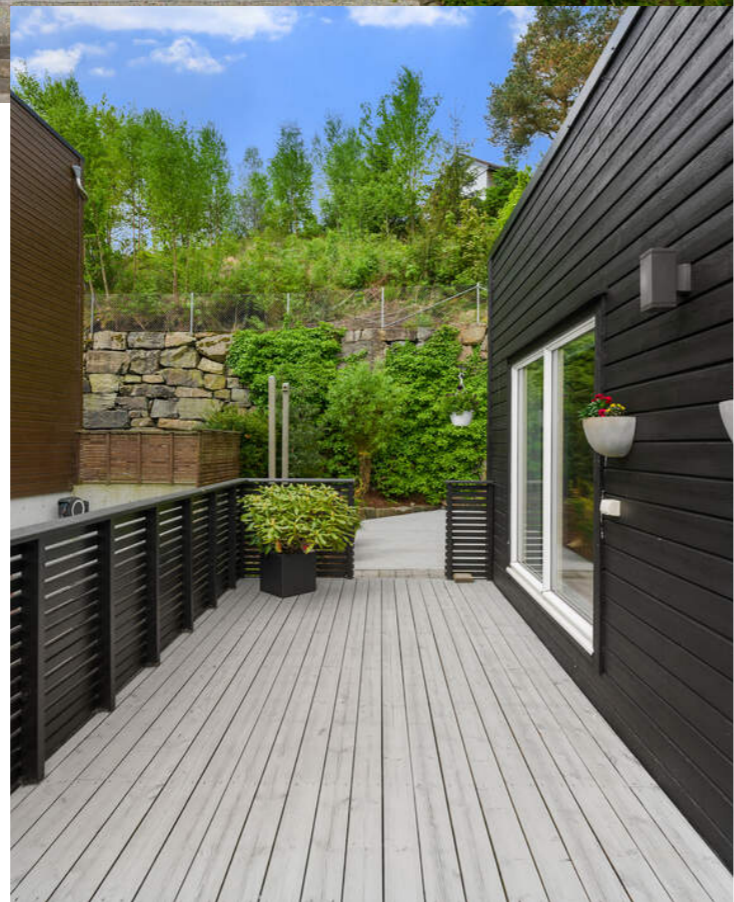
uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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 bygningsssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 25. mai 2026)



KOMPLETT UTEOMRÅDE





PRIVAT OG LUN TERRASSE
MED OVERBYGG



**BEPLANTET BED OG
ANLGAGT EPLEHEKK**

Perfekt for deg som ønsker et
lettstelt uteområde

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Gang, soverom, vaskerom, kontor, bad, soverom
2 + garasje m/ bod.

1. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 31 kvm

Total BRA: 94 kvm

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 60 kvm

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

Standard

Velkommen til en gjennomført, lekker enebolig med høy standard i ordets rette forstand - I 2015 ble det bygget fire nye eneboliger på en stor eiendom i et etablert område på Ålgård. Resultatet ble en lettstelt, og innbydende bolig med gåavstand til Ålgård sentrum. Her ligger det virkelig til rette for at man kan dyrke fritiden, istedenfor å ha vedlikehold hengende over seg. Når man kommer kjørende inn blindveien ligger huset på høyre side, hvor en parkerer enten i garasjen,

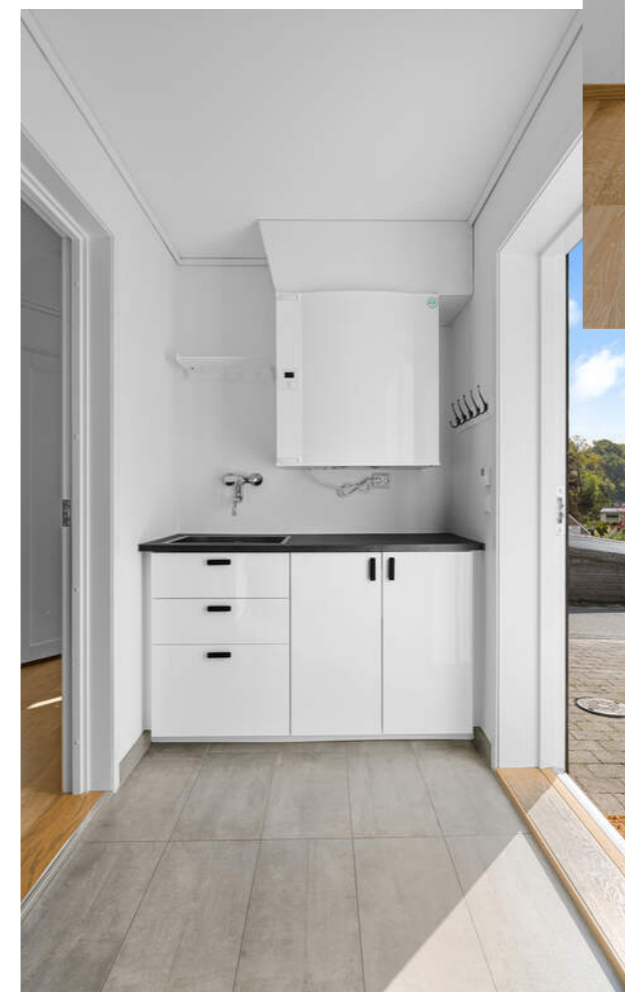
med enkel adgang til huset, eller utenfor i det steinsatte gårdsrommet. Her er det også har varmesystem for snøsmelting under belegningssteinen.

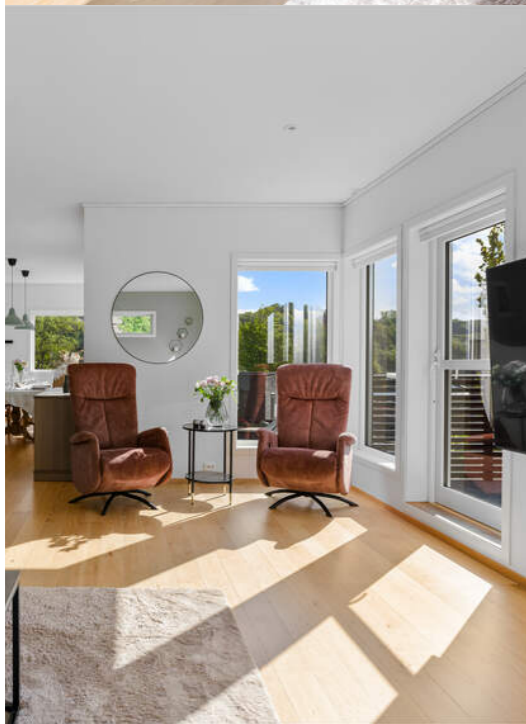
Underetasjen i huset er innredet på en praktisk og funksjonell måte med to soverom, bod/kontor, vaskerom med hverdagsinngang og flott hovedinngang. Materialbruken er ikke tilfeldig, og man får fort en følelse av komfort. Badet kunne gått rett inn i en baderomskatalog med behagelige fargetoner og formstøpt badekar. Gulvet i dusjonen er nedsenket i forhold til resten av gulvet. Til gulvet i resten av etasjen og 1. etasjen er det lagt en hvitkalket 1-stavs eikeparkett fra Boen, og eikelister, som fungerer optimalt med trappen i eik med stålspiler.

Eiketrappen tar deg med til hovedetasjen, hvor man fort merker seg den ekstra takhøyden. Hele etasjen er luftig og lett med bra samspill mellom kjøkken, stue og utgang til terrassen. Det er også verdt å merke seg at når man har gulvvarme, slipper en forstyrrende element som varmepumpe eller panelovner på veggene. Planløsningen er utformet på en slik måte som gir naturlige møbleringssoner, og muligheter for å dekke opp med langbord når anledningen blir stor. Kjøkkenet og stuen har en delvis åpen løsning, men i hver sin ende av rommet. Kjøkkenet er ett av høydepunktene i huset - spesialbygd av Bjerks trevare, med high-end hvitevarer fra Siemens og stilren utførelse med integrerte grep i skuffer og skap. Vinduet er strategisk plassert over vasken, som forøvrig er underlimt i den polerte stein- benkeplaten. Kjøkkenet fungerer også fint sammen med spiseplassen slik at en kan være sosial mens en er på kjøkkenet. Soverommet og badet er adskilt med dør fra oppholdsrommene inn til en mellomgang.

VELKOMMEN INN TIL VESTLIBAKKEN 2D

Gulvet har en hvitkalket 1-stavs eikeparkett fra Boen, og eikelister





ROMSLIG STUE MED STORE VINDUER

Direkte adkomst til balkongen fra stuen



BALKONG I HOVEDETASJEN

Gode solforhold og moderne uttrykk



STUE

Soverommet og badet er adskilt med dør fra oppholdsrommene inn til en mellomgang



Innfelte spotlister i hele etasjen, samt påkostet solskjermingsløsning i vinduer og dører.

Utemiljøet er som skreddersydd for deg som vil ha et lettstelt uteområde, men allikevel ikke vil gi slipp på alt av hage og planter - Her er det allerede anlagt eplehekk, samt beplantet i bed, men fortsatt god plass til potter på den store terrassen. Utekran ved terrassen og hovedinngang. Ved hovedinngang er det lagt opp både kaldt og varmt vann. Belegningsstein i hele gårdsrommet, inkludert det ekstra, uunnværlige arealet foran huset.

Alt i alt en veldig kjekk enebolig, for flere kjøpergrupper

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

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



KJØKKENET ER ET
HØYDEPUNKT I HUSET!



KJØKKENET ER
SPESIALBYGD AV BJERKS
TREVARE MED
INTEGRERTE GREP I
SKUFFER OG SKAP

FLISLAGT, LYST OG
DELIKAT BAD MED
BEHAGELIGE
FARGETONER OG
FORMSTØPT BADEKAR





GJENNOMFØRTE OG STILRENE BAD

Her er det gjennomtenkte
fargekombinasjoner!



SOVEROM

Totalt 3 soverom, hvor to av dem er i
underetasjen og det tredje er i 1. etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.209.938,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.839.751,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

18.194,- for 2026

Eiendomsskatt

2.063,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Diverse

Det er oppført pergola og det er ikke vurdert av eiendomsmegler om dette er et søknadspliktig tiltak. Godkjenning foreligger 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 frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Pergola på terrasse er ikke søkt om og mangler dermed brukstillatelse

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje datert 08.07.2015 i følge Gjesdal kommunes arkiver.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 8. juli 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitut er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Andel i realsameie: 2014/184071-1/200 Opprettelse av realsameie 05.03.2014
Denne matrikkelenhet har andel i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:1142 1/4

2013/1087031-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 13.12.2013
Bestemmelse om felles solidarisk ansvar
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter:

Kommuneplan 2019-2030, Id 201701, Ikrafttredelse 17.06.2019.
Reguleringsplan for Vestlibakken 2, Id 201202, Ikrafttredelse 11.03.2013.
Kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2035, Id 202101.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, friområder. 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

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. Privat vei (Gnr:6 / Bnr:1142) til offentlig vei. Den private adkomstveien eies av realsameie hvor de 4 nærliggende boligene (2A, 2B, 2C, 2D) har hver sin andel.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

Området byr på en fin kombinasjon av utsikt, natur og sentral beliggenhet!

Kjerneinformasjon

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

6 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
155 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

156 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
173 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 356 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 373 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjerneinformasjon

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema 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

Raymond Junior Knudsen Skjærpe
Margrethe Hufthammer

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
2.6.2026



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD

 gnr. 6, bnr. 1138

 GJESDAL kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 26.05.2026
Rapportdato: 03.06.2026
Oppdragsnr.: 22592-1084
Referansenummer: HZ1140

Foretak: MELING BYGG AS







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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksring

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

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



Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig oppført i 2015 med gjennomgående normal standard og generelt god vedlikeholdstilstand. Boligen har balansert ventilasjon, vannbåren varme, våtrom fra byggeår og moderne tekniske installasjoner. Det ble ikke registrert tegn til fuktproblemer ved hulltaking i våtrom eller i rom under tereng.

Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp. Utvendig er det påvist begynnende råte- og materialnedbrytning i enkelte kledningsbord, sprekkanneiser i hjørnebord samt steder med lav avstand mellom kledning og terreng/platting. På bad i hovedetasjen er dør plassert innenfor dusjsjonen, noe som gir økt risiko for fuktpåkjenning på dør og tilstøtende materialer. På vaskerom er det registrert lavere høydeforskjell mellom sluk og terskel enn dagens anbefalinger, og på bad i underetasjen er det registrert fallforhold som kan føre til at vann utenfor dusjsjonen ledes bort fra sluket.

For øvrig fremstår boligen som i overordnet ok tilstand, og de registrerte avvikene vurderes hovedsakelig å være begrensede forhold som kan håndteres gjennom normalt vedlikehold, jevnlig kontroll og eventuelle lokale utbedringer. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takket er utført som "flatt tak" med asfalt takbelegg som tekking. Ved visuell kontroll er det registrert fall mot nedløp på tak.

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

Nedløp og beslag er utført i aluminium. For flate tak er det særlig

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 5 av 30

viktig at takvann ledes effektivt bort fra takflaten for å redusere risikoen for vannoppbygning og økt belastning på tekkingen. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, sluk og nedløp for å sikre fri vannavrenning. Oppsamling av løv, barnåler og annet materiale kan medføre tilstopping, redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på tak- og fasadekonstruksjoner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og utført som "flatt tak"

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har normal brukslitasje og fremstår i overordnet ok tilstand på befaringdagen. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene har normal brukslitasje som følge av alder og elde. Dørene har en alder hvor det anbefales jevnlig kontroll og økt vedlikehold for å opprettholde dørens funksjon og levetid. Utvendige terrasser og plattinger er utført med trekonstruksjoner, terrassebord som dekke og rekkverk utført som spilerkkverk. Terrasse over garasje er oppført med terrassebord over underliggende taktekkning. Tekkingen under terrassebordene er ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon uten demontering eller andre destruktive inngrep.

Vurderingen av det underliggende tettesjiktet er derfor i hovedsak basert på alder og synlige forhold ved befaringen. Det er ikke opplyst om tidligere lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt knyttet til konstruksjonen. Selv om det ikke er registrert indikasjoner på svikt ved befaringen, er skjulte avvik i tekking eller tilslutninger vanskelig å avdekke når tettesjiktet ikke er direkte tilgjengelig for kontroll. Jevnlig ettersyn og vedlikehold av terrassekonstruksjonen anbefales for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Utvendig trapp går opp til bakside garasje/bolig og er av betongstein

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har oppvarming med vedovn tilknyttet isolert stålpipe. Eier opplyser at ildstedet benyttes i begrenset omfang, da boligen i hovedsak varmes opp med vannbåren varme. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt andre forhold som tyder på mangelfull funksjon ved bruk av vedovnen.

Eier opplyser videre at det ikke har vært gjennomført feing eller tilsyn av feiervesenet i løpet av eiers periode. Vurdering av pipe og ildsted er begrenset til synlige og tilgjengelige deler ved befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av pipe utført av feier. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg soverom underetasje vendt mot under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

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

Boligen har tretrapp med malte trappe vanger og lakkerte trappetrinn av tre. Innvendig har boligen malte glatte dører og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 25 mm

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall mot sluk på gulv i dusjonen. Det er utført vanntest på gulv hvor det er registrert at vann ledes til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle

fuktskader. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon i rommet og fungerer som normalt på befaringsdagen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang.

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

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

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

Veggene har plater og tapet som er malt. Taket er malt.

Det er malte veggoverflater ved vask. Det er ukjent om overflateproduktene som er benyttet er dokumentert og egnet for bruk i fuktutsatte soner på vegg. Veggoverflater ved servant vil normalt være utsatt for vannsprut og periodisk fuktbelastning ved normal bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning, skader eller overflatemessige avvik på vegg. Det ble heller ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflate

Anbefaler jevnlig kontroll av vegg rundt utslagsvask på vaskerom, for å avdekke eventuelle fuktpåkjenninger på et tidlig stadium.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran. Sluk er plassert på gulv hvor deler av sluk er under varmtvannbereder. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig med fuktighetsmåling i bunn vegg i rør-skap. Fuktmåling er utført som punktkontroll, og

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 6 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Ved punkt kontroll, ble det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran. Det er to sluker på gulv hvor et er en sluk i dusjonen, samt en sluk under badekar. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader. Det er mulig for kontroll og rengjøring av sluk under badekar, ved å flytte på badekaret.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vegg og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at filter er skiftet jevnlig, og at ventilasjonskanalene tidligere er rengjort av eksternt fagfirma. Det er ikke opplyst om forhold som tyder på redusert funksjon ved ventilasjonsanlegget.

For å opprettholde et godt inn klima og ventilasjonsanleggets funksjon anbefales jevnlig utskifting av filter i henhold til produsentens anbefalinger. Det anbefales også regelmessig rengjøring av vegg- og takventiler. Det er installert varmpumpe.

Varmpumpe ble installert under forrige eiers periode, hvor det opplyses at det var i 2021. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på anlegget. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er opplyst at varmtvannstanken fungerer som normalt. Boligen har vannbårent varmeanlegg hvor oppvarmingen skjer ved hjelp av elektrisk energikilde. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt, og det er ikke opplyst om driftsproblemer, lekkasjer eller andre forhold som tyder på redusert funksjon ved anlegget. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er registrert over bakkenivå hvor dette er synlig. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekking i underetasje. Bygningen har grunnmur i betongstein.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige og alder. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein. Opparbeidet tom med ulike nivåer, hvor hvert nivå er relativt flatt. Innkjørsel har skrående terrengforhold bort fra garasje og ned til vei. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 8 av 30

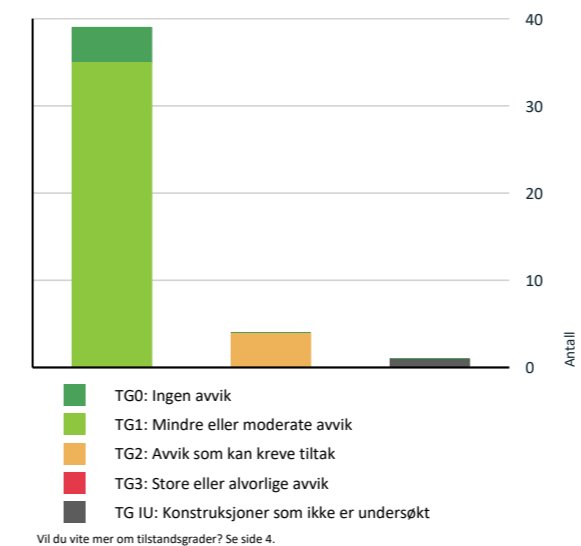
Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takket er utført som "flatt tak" med asfalt takbelegg som teking. Ved visuell kontroll er det registrert fall mot nedløp på tak.

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



TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i aluminium. For flate tak er det særlig viktig at takvann ledes effektivt bort fra takflaten for å redusere risikoen for vannoppbygning og økt belastning på tekingen. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, sluk og nedløp for å sikre fri vannavrenning. Oppsamling av løv, barnåler og annet materiale kan medføre tilstopping, redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på tak- og fasadekonstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kledningsbord med påbegynt råte- og materialnedbrytning. Videre er det registrert sprekkdannelser i hjørnebord. Enkelte steder er det registrert lav avstand mellom kledning og terreng/platting, noe som kan gi økt fuktbelastning på trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader og sprekkdannelser kan utvikle seg over tid dersom forholdet ikke utbedres. Lav avstand til terreng reduserer uttøringsmulighetene for kledningen og øker risikoen for fuktopptak, nedbrytning og forkortet levetid på kledningsmaterialene.

Skadde klednings- og hjørnebord bør skiftes ut eller utbedres. Ved utførelse av kledningsbord med lav høyde fra bunn kledning til terreng, anbefales det jevnlig kontroll og gjerne hyppikere vedlikehold for å redusere risikoen for forkortet levetid samt avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.



Sprukket hjørnebord



Lav høyde til terreng/platting



Påbegynnede råteskader bunn hjørnebord



Påbegynnede råteskader bunn kledningsbord

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og utført som "flatt tak"

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

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 11 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har normal brukslitasje og fremstår i overordnet ok tilstand på befaringdagen.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene har normal brukslitasje som følge av alder og elde. Dørene har en alder hvor det anbefales jevnlig kontroll og økt vedlikehold for å opprettholde dørens funksjon og levetid.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige terrasser og plattinger er utført med trekonstruksjoner, terrassebord som dekke og rekkverk utført som spilerekkverk. Terrasse over garasje er oppført med terrassebord over underliggende taktekking. Tekkingen under terrassebordene er ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon uten demontering eller andre destruktive inngrep.

Vurderingen av det underliggende tettesjiktet er derfor i hovedsak basert på alder og synlige forhold ved befaringen. Det er ikke opplyst om tidligere lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt knyttet til konstruksjonen. Selv om det ikke er registrert indikasjoner på svikt ved befaringen, er skjulte avvik i tekking eller tilslutninger vanskelig å avdekke når tettesjiktet ikke er direkte tilgjengelig for kontroll. Jevnlig ettersyn og vedlikehold av terrassekonstruksjonen anbefales for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp går opp til bakside garasje/bolig og er av betongstein

INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 12 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har oppvarming med vedovn tilknyttet isolert stålpipeline. Eier opplyser at ildstedet benyttes i begrenset omfang, da boligen i hovedsak varmes opp med vannbåren varme. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt andre forhold som tyder på mangelfull funksjon ved bruk av vedovnen.

Eier opplyser videre at det ikke har vært gjennomført feiing eller tilsyn av feiervesenet i løpet av eiers periode. Vurdering av pipe og ildsted er begrenset til synlige og tilgjengelige deler ved befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av pipe utført av feier.

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg soverom underetasje vendt mot under terreng. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

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



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med malte trappe vanger og lakkerte trappetrinn av tre.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og har normal brukslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 13 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør til badet er plassert innenfor våtsonen til dusjen. Dør og dørkarm er dermed utsatt for direkte vannsprut og økt fuktpåkjenning ved bruk av dusj

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det er montert dusjvegger som begrenser vannsprut, vil plasseringen medføre økt risiko for fuktopptak, oppsvelling, overflateskader og redusert levetid på omkringliggende materialer rundt dør som karmister, foringer og dørkarm/terskel.

Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannopsamling på gulv ved dør. For å minske risikoen for økt fukt påkjenninger og vannsprut på omkringliggende materialer rundt dør, anbefales det fortsatt bruk av dusjdører og jevnlig kontroll av omkringliggende materialer for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig stadium



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 25 mm

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall mot sluk på gulv i dusjsonen. Det er utført vanntest på gulv hvor det er registrert at vann ledes til sluk

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskader

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet og fungerer som normalt på befaringdagen.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har plater og tapet som er malt. Taket er malt.

Det er malte veggoverflater ved vask. Det er ukjent om overflateproduktene som er benyttet er dokumentert og egnet for bruk i fuktutsatte soner på vegg. Veggoverflater ved servant vil normalt være utsatt for vannsprut og periodisk fuktbelastning ved normal bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning, skader eller overflatemessige avvik på veggen. Det ble heller ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflate

Anbefaler jevnlig kontroll av vegg rundt utslagsvask på vaskerom, for å avdekke eventuelle fuktpåkjenninger på et tidlig stadium.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel som er lavere enn 25 mm. Videre er det ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Rommet er imidlertid ikke utstyrt med dusj eller andre installasjoner som medfører normal vannsøl på gulvet. Risikoen for at vann skal nå dørterskelen ved ordinær bruk vurderes derfor som begrenset. VVS-installasjonene er plassert i umiddelbar nærhet til sluket, slik at eventuelt lekkasjevann i stor grad vil ledes til sluk.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige vanninstallasjoner, koblinger og sluk for å redusere risikoen for vannskade



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran.

Sluk er plassert på gulv hvor deler av sluk er under varmtvannsbereider. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskader



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig med fuktighetsmåling i bunn vegg i rør-skap. Fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Ved punkt kontroll, ble det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fallforhold på gulvet hvor vann i dusjonen ledes til sluk ved vanntest. Ved testing ble det registrert at vann som tilføres gulvet utenfor dusjonen kan ledes bort fra dusjområdet og mot servantinnredningen på bad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall mot sluk fra enkelte deler av gulvet kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes bort fra sluk. Det bemerkes at det er etablert et sluk under badekaret, plassert i området hvor vannet ved testen ble registrert å renne mot, noe som reduserer risikoen for vannansamling i dette området.

Ved bruk av bad og dusj, anbefales det å begrense vannsøl og være oppmerksom på vannopsamling utenfor dusjonen, som kan bli stående på gulvet eller ledes bort fra sluk i dusjonen.

UNDERETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er fremlagt FDV mappe med tegninger og romskjema, hvor romskjema beskriver at våtrommene skal ha membran.

Det er to sluker på gulv hvor et er en sluk i dusjonen, samt en sluk under badekar. Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskader. Det er mulig for kontroll og rengjøring av sluk under badekar, ved å flytte på badekaret.



UNDERETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 20 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fungerte som normalt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 21 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at filter er skiftet jevnlig, og at ventilasjonskanalene tidligere er rengjort av eksternt fagfirma. Det er ikke opplyst om forhold som tyder på redusert funksjon ved ventilasjonsanlegget.

For å opprettholde et godt inn klima og ventilasjonsanleggets funksjon anbefales jevnlig utskifting av filter i henhold til produsentens anbefalinger. Det anbefales også regelmessig rengjøring av vegg- og takventiler

1 TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe ble installert under forrige eiers periode, hvor det opplyses at det var i 2021. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på anlegget.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er opplyst at varmtvannstanken fungerer som normalt.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbårent varmeanlegg hvor oppvarmingen skjer ved hjelp av elektrisk energikilde. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt, og det er ikke opplyst om driftsproblemer, lekkasjer eller andre forhold som tyder på redusert funksjon ved anlegget.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 22 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

2015 Det elektriske anlegget er fra byggeår

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alt av det elektriske anlegget er fra byggeår og eier opplyser at det foreligger dokumentasjon fra utførende firma
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
- Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og fuksikring med klemlist er registrert rover bakkenivå hvor dette er synlig. Det er ikke mulig å inspisere fuksikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 23 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

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

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.



1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tom med ulike nivåer, hvor hvert nivå er relativt flatt. Innkjørsel har skrående terrengforhold bort fra garasje og ned til vei.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 24 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

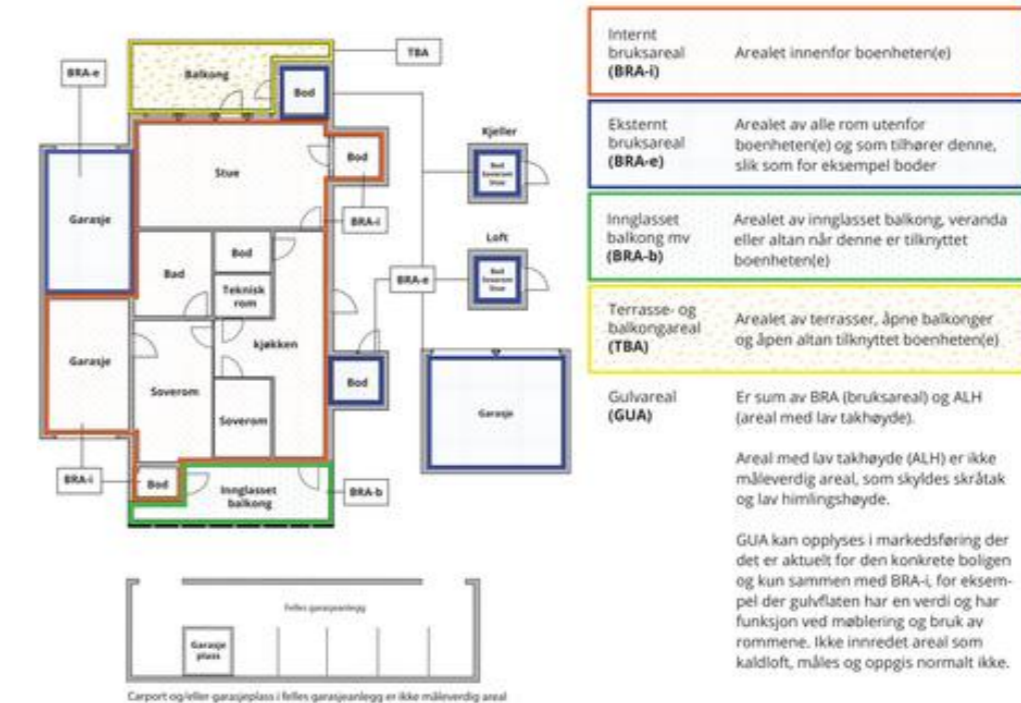
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Areal 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 bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 25 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	60
Underetasje	63	31		94	
SUM	143	31			60
SUM BRA	174				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
BRA-e: Innvendig areal garasje og bod garasje
TBA: areal utvendig terrasseplattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er bygget en pergola med på terrasse, som er utført med hjelp av egeninnsats. Eier opplyser at tiltaket ikke er byggesøkt og godkjent tiltak hos kommunen.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 26 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Margrethe Skjærpe-Hufthammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	6	1138		0	403.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestlibakken 2 D

Hjemmelshaver

Skjærpe-Hufthammer Margrethe, Skjærpe-Hufthammer Raymond Junior Knudsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt i et skrående terreng, med ulike nivåer, hvor det er lagt belegningsstein i oppkjørsel og terrasse plattinger på baksida av bolig.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

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

Garasje, bod garasje og pergola er ikke tilstandsvurdert etter NS 36 00 og avhendingsloven for tryggere bolighandel, og gir kun enkel beskrivelse:

Garasje med port og dør, fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt. Det er registrert "luft bobler" på utvendig overflate på garasjedør, som kan forekomme av fuktinntregning i dørblad.

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 27 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 28 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 29 av 30

Vestlibakken 2 D, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1138
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1084

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 30 av 30

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Vestlibakken 2D, 4330 ÅLGÅRD

07.May.2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestlibakken 2D	Vestlibakken 2D	

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?

August, 2023

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.

Siden kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Skjærpe-Hufthammer, Raymond

Selger

Hufthammer, Margrethe

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Side 2



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Filter og service på ventilasjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal blikk

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?

Side 3



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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Pergola på terrasse. Ikke søkt om.

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.

Side 4



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

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

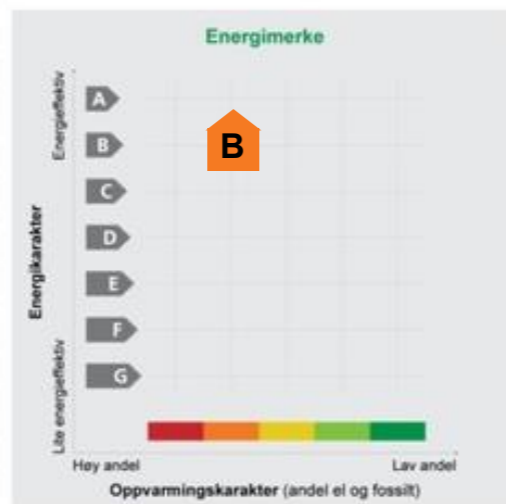
Forsikringsnummer 40239566

Side 5



ENNOVA

Adresse	Vestlibakken 2D
Postnr	4330
Sted	ALGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	1138
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300415177
Bolignr.	H0101
Merkenr.	b3549a0f-19ee-4c3c-9135-34a3f119b07b
Dato.	16.03.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

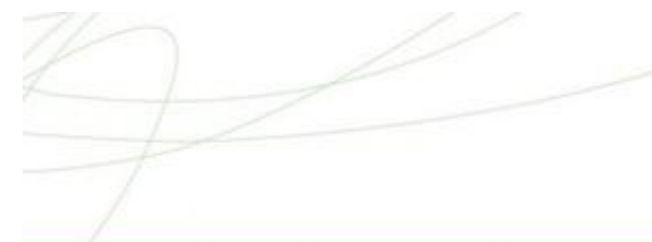
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Vestlibakken 2D
 Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD
 Bolignr: H0101
 Dato: 16.03.2023 20:29:08
 Energimerkenr: b3549a0f-19ee-4c3c-9135-34a3f119b07b

Gårdsnr: 6
 Bruksnr: 1138
 Seksjonsnr: 0
 Festenr: 0
 Bygningsnr: 300415177

Brukertiltak**Tiltak 1: Vask med fulle maskiner**

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

Dato	Saksbehandler	PLØ del saksnr.	Arkivsak
08.07.2015	Tor Harald Lunde	281/15	13/2338

Ferdigattest for enebolig med garasje på gnr. 6 bnr. 1138, Vestlibakken 2 D, Ålgård

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 21-10

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 6 bnr. 1138, Vestlibakken 2 D, Ålgård		
TILTAKSHAVER	Nordbohus Sandnes AS	ADRESSE	Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
ANSVARLIG SØKER	Nordbohus Sandnes AS	ADRESSE	Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
TILTAKETS ART	Riving av bygninger og oppføring av enebolig med garasje		
TILTAKSKLASSE	1		

VEDTAK:

På bakgrunn av søknad datert 03.07.15, samt mottatt gjennomføringsplan, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10, meddeles ferdigattest for enebolig med garasje på gnr. 6 bnr. 1138, Vestlibakken 2 D.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse av 03.01.14, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

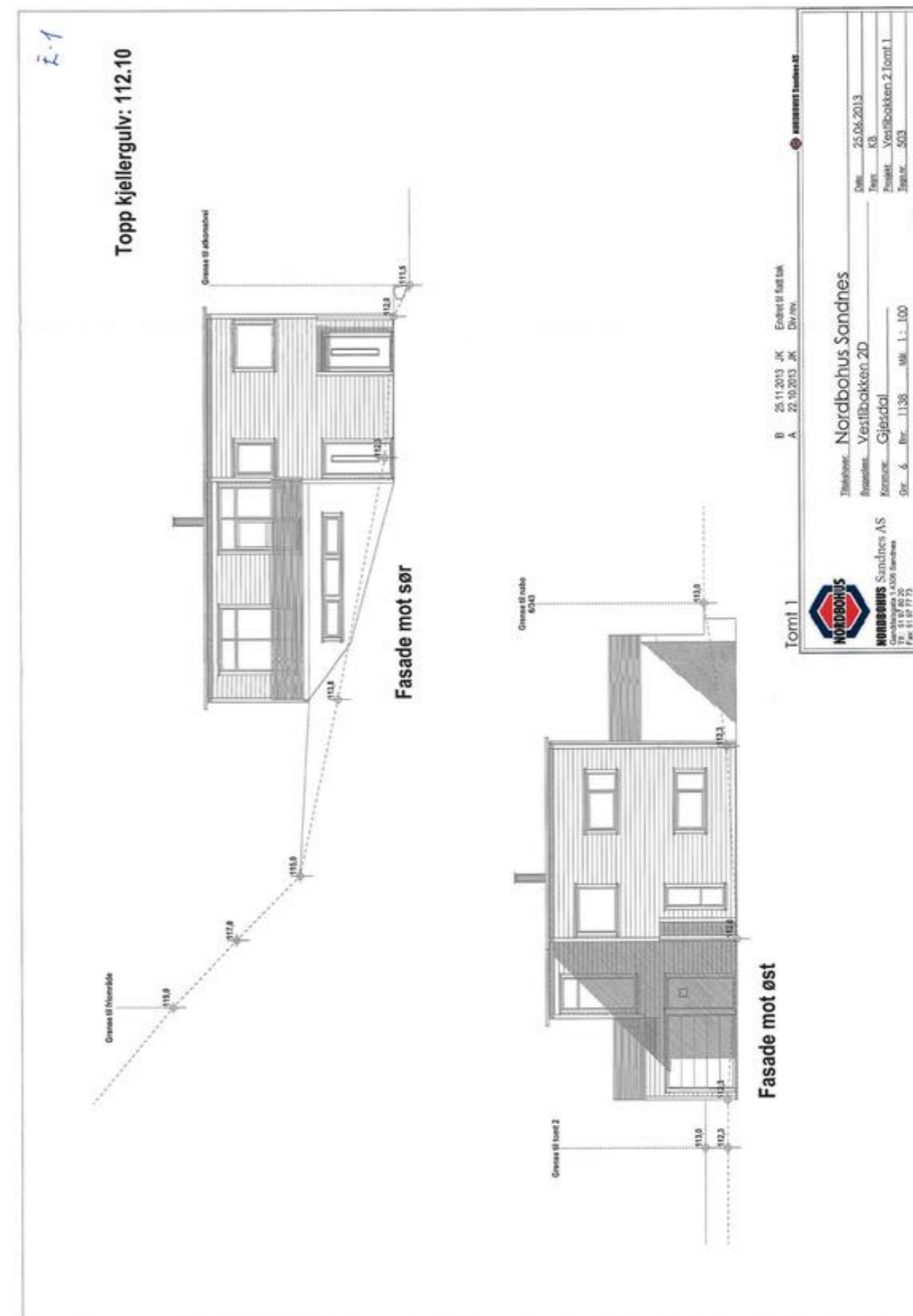
Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør, og arbeidene meldes til Rogaland brann og redning IKS.

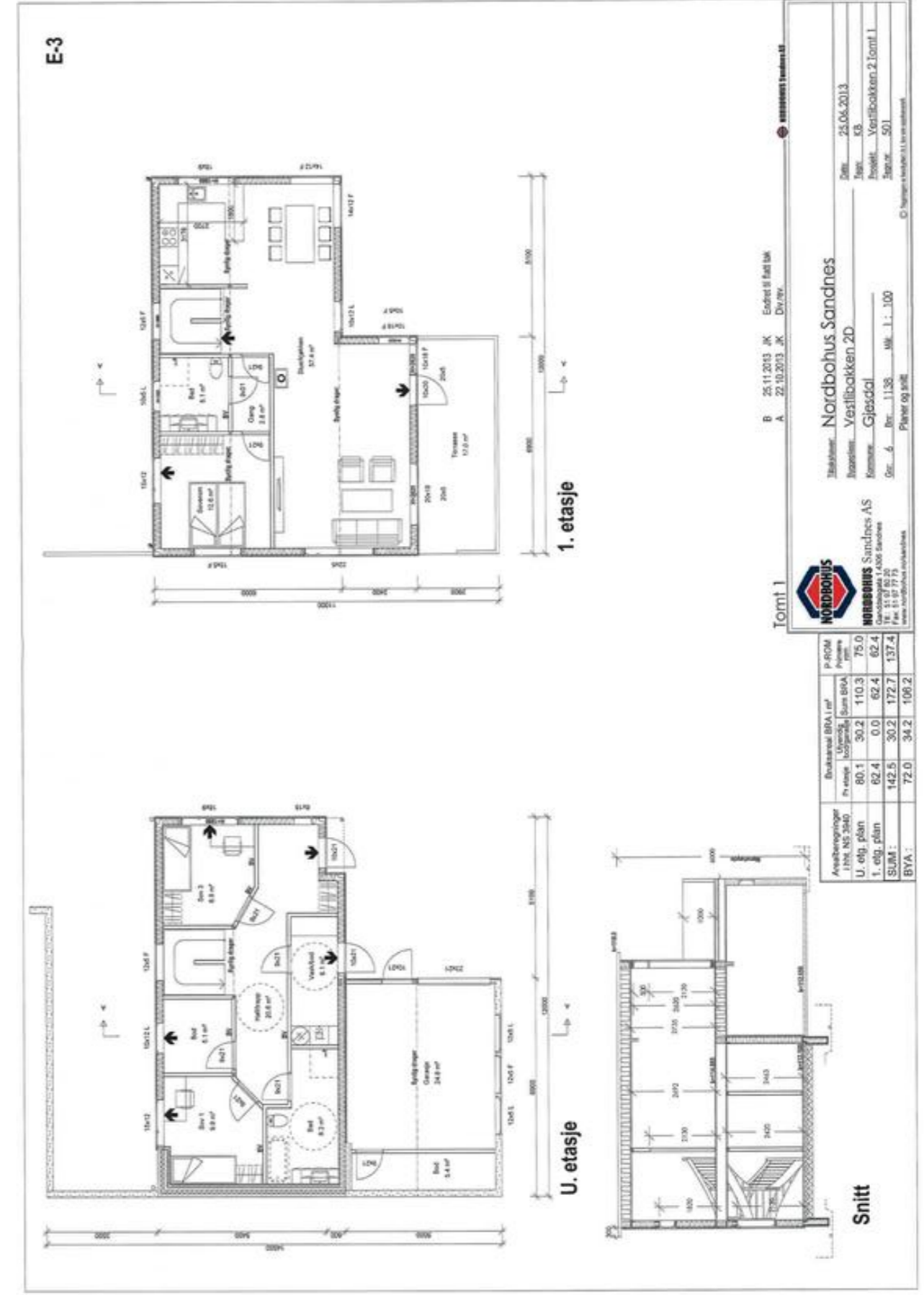
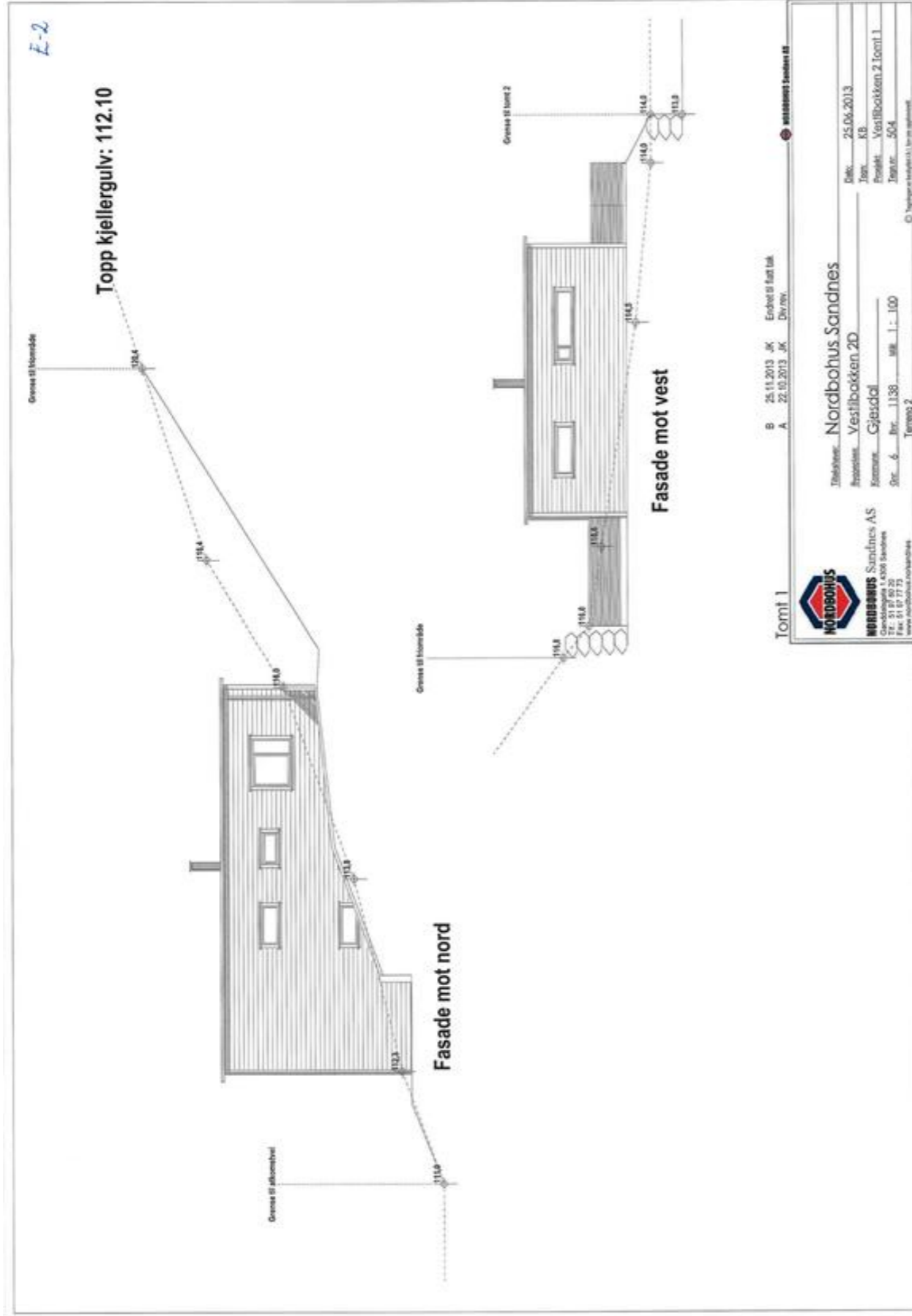
Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

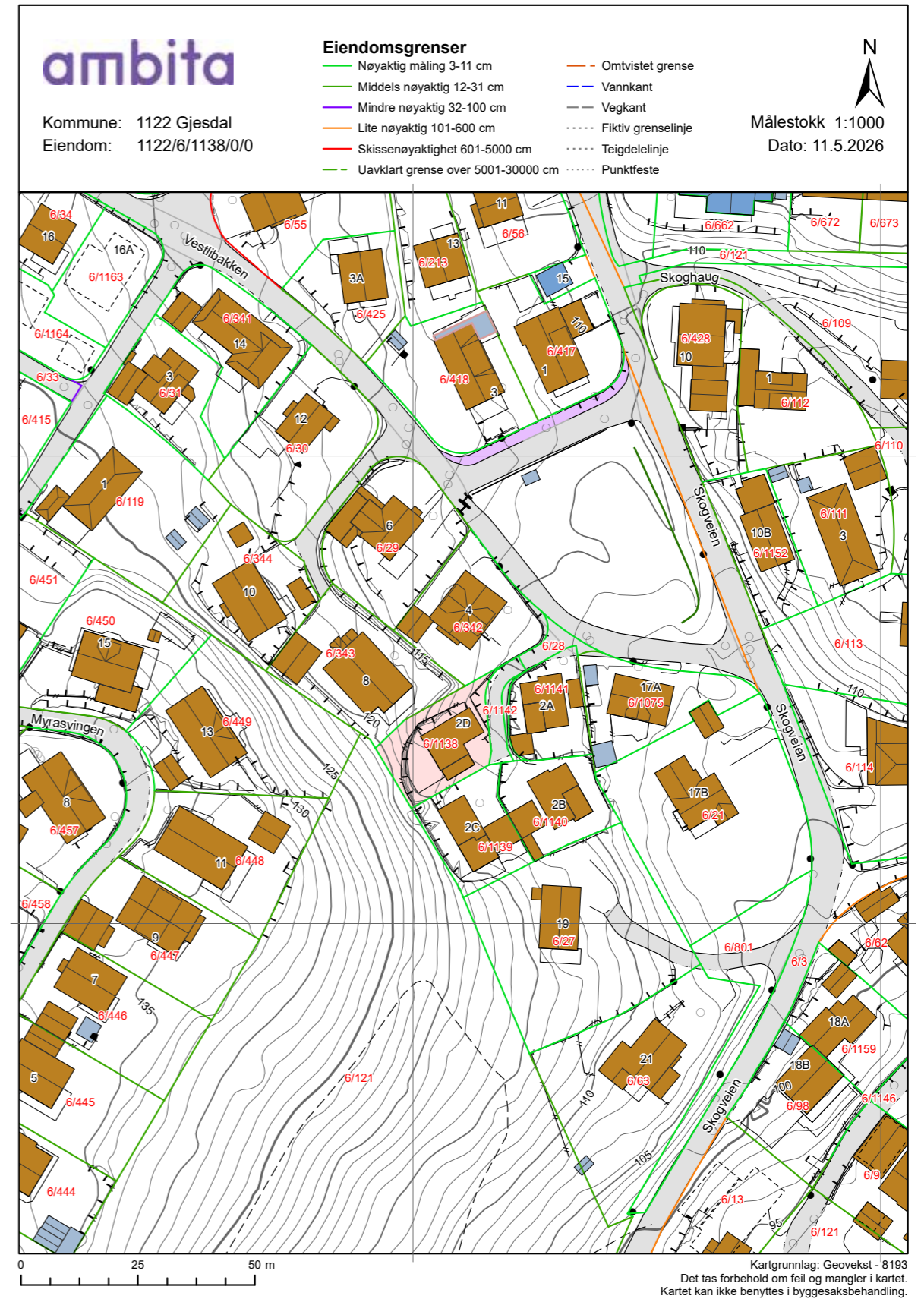
Erling Gundersen
fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Vedtaket og klageskjema går til: Tiltakshaver/ansvarlig søker







Tegnforklaring

- Adressepunkt
- 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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal

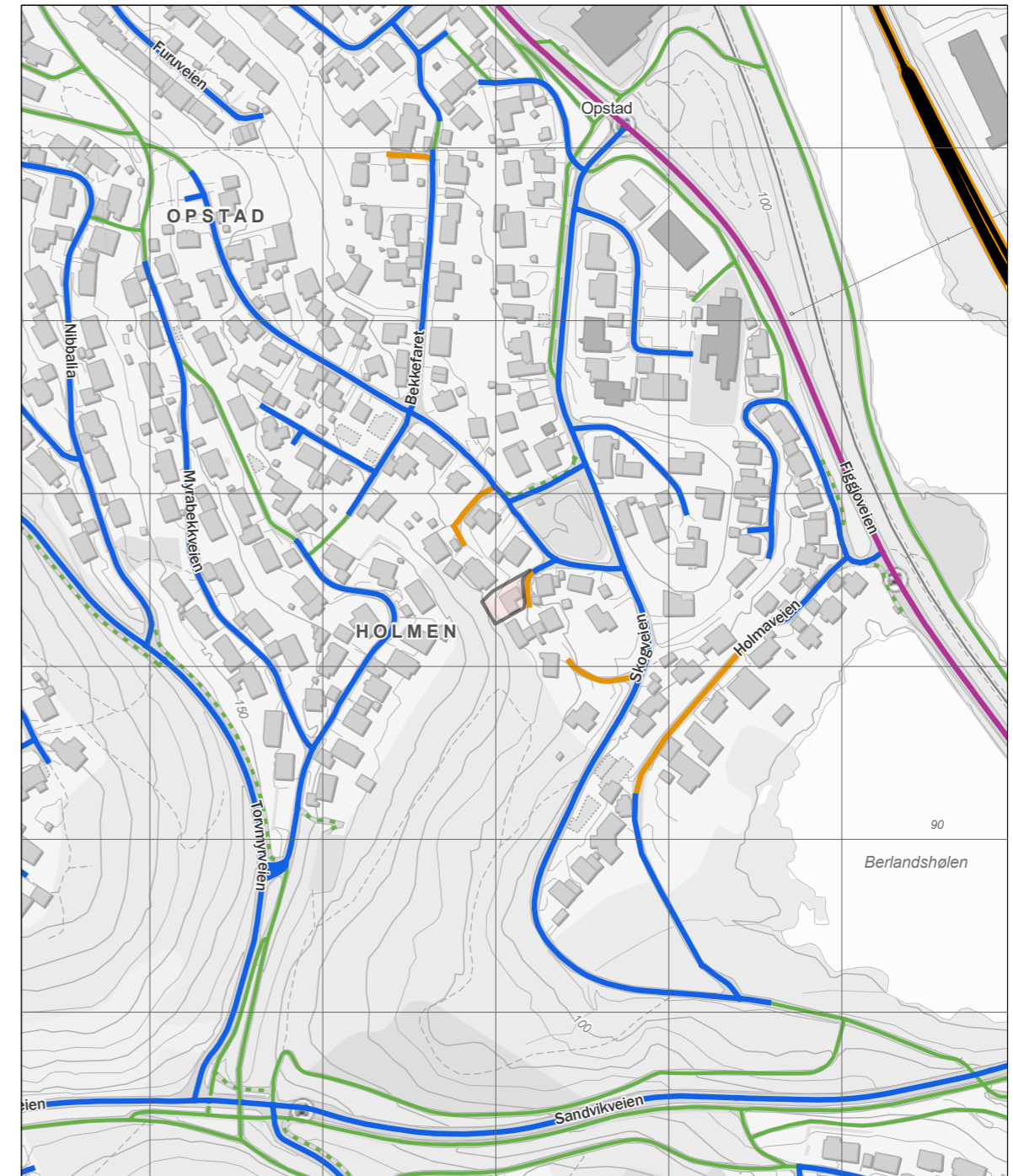
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/1138/0/0

Adresse: Vestlibakken 2D, 4330 ÅLGÅRD

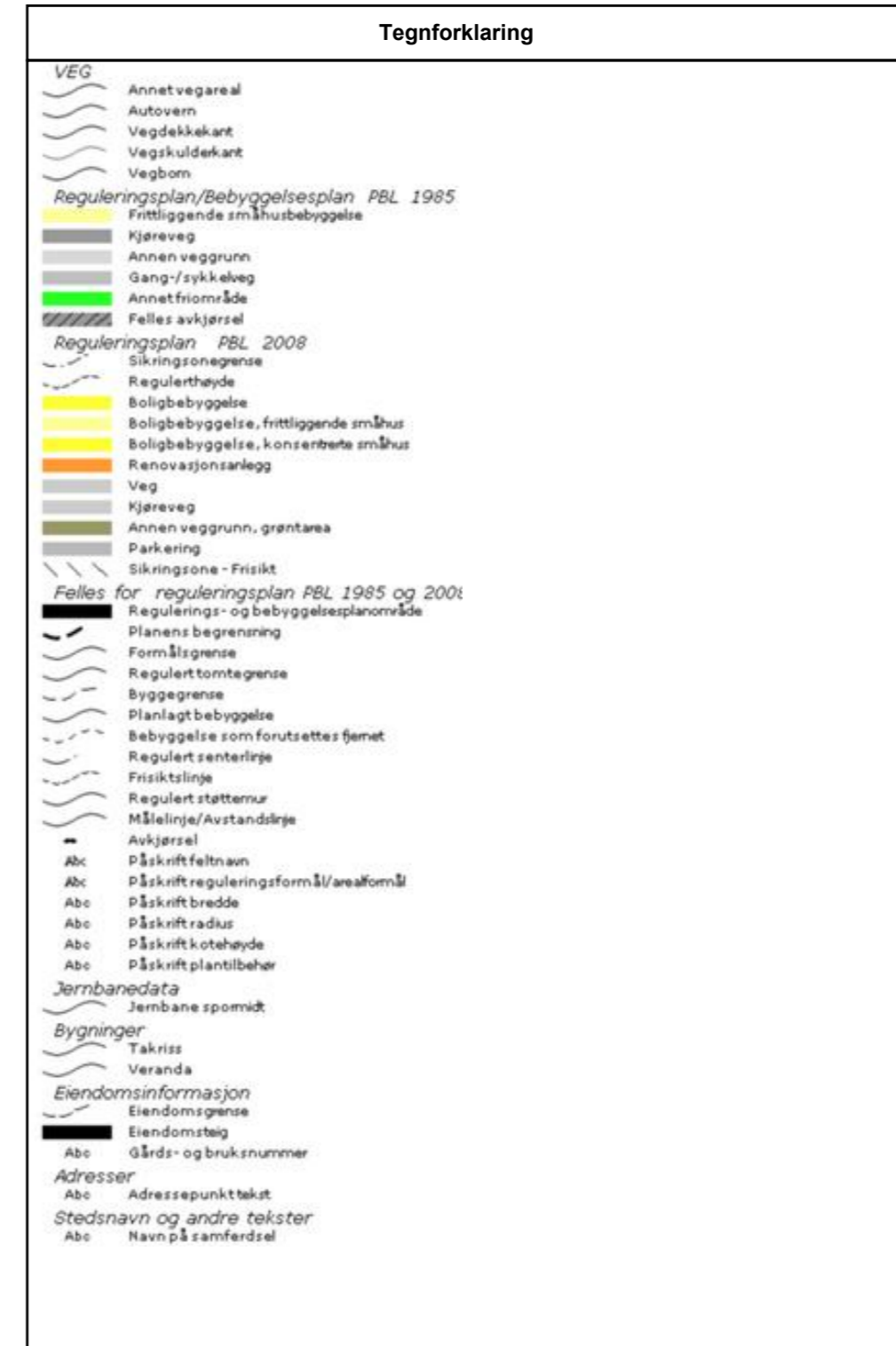
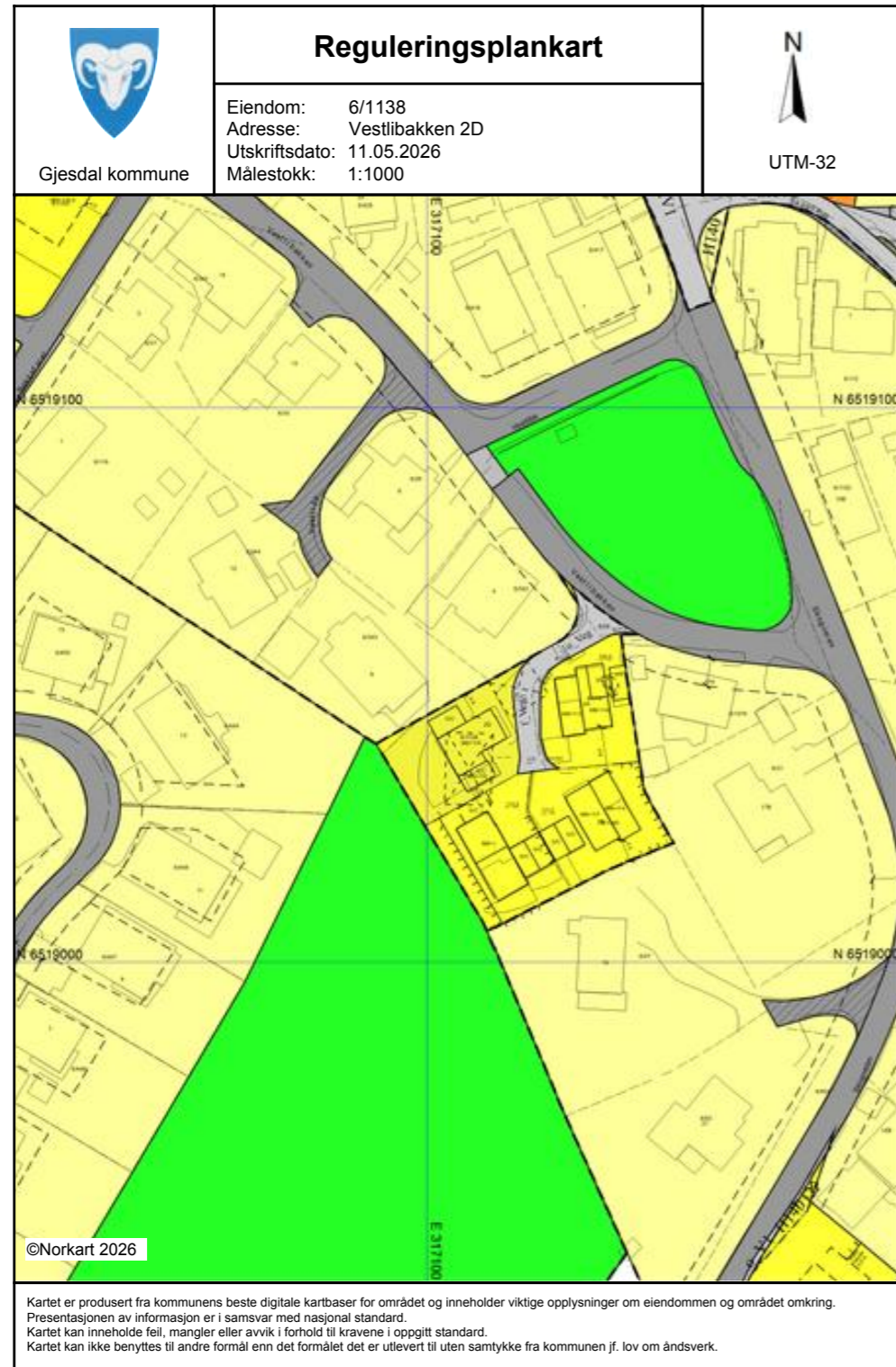


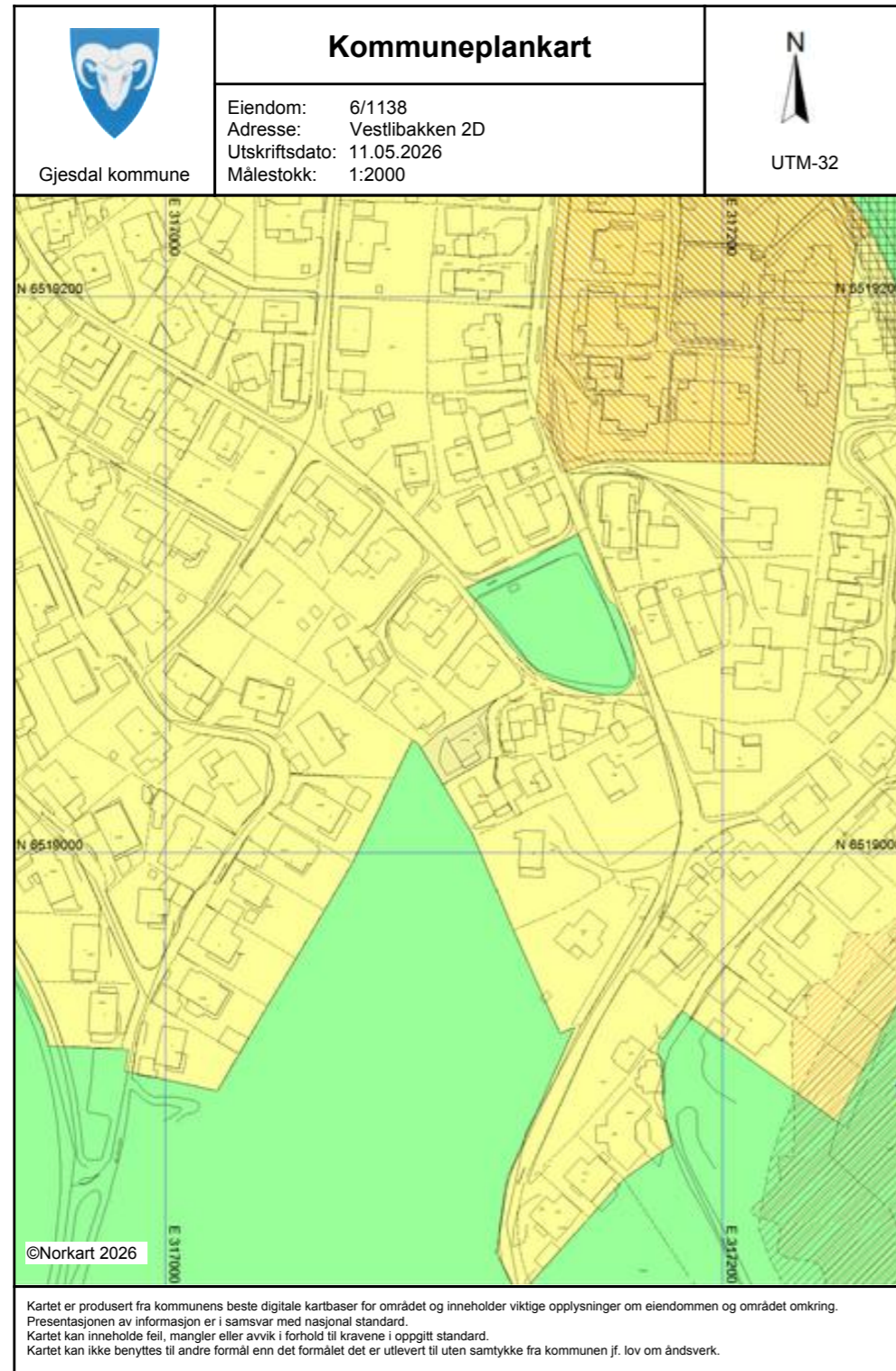
Målestokk v/A4: 1:3000


Dato: 11/05/2026



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





 Gjesdal	Bestemmelser til:	Plan nr.
	DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTLIBAKKEN 2, GJESDAL	2012002
	Vedtatt av Gjesdal kommunestyre den 11.03.13 i sak 018/ 13	Arkivnr:

§ 1. Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av enebolig innenfor området.

§ 2. Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

- I. Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

§ 3. Felles bestemmelser

- 3.1.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 3.1.2 Ved søknad om tiltak skal forhold knyttet til radon dokumenteres og eventuelt avbøtende tiltak skisseres.
- 3.1.3 Alle boligene skal oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift.
- 3.1.4 Beboere skal benytte setteplass for dunk ved henting av søppel nord for planområdet.
- 3.1.5 Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeiding av planområdet kan igangsettes. Det samme gjelder henteplass for renovasjon og opprustning av lekeplass i området nord for Vestlibakken 2.
- 3.1.6 Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering endres med inntil +/-0,5 m.

§ 4. Arealbruksformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg

- 4.1.1 Boligbebyggelsen skal oppføres som eneboliger. Ved byggesøknad skal det framlegges detaljert situasjonsplan i M=1:200 som viser all utendørs opparbeidelse med tilhørende kotehøyder. Det skal av utbygger søkes kommunen om bygge/-rammetillatelse for de 4 boligene samtidig. Søknaden skal dokumentere at området vil få en samordnet utforming. Dette gjelder hele planområdet og spesielt grenseområdene mellom de enkelte tomtene."
- 4.1.2 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Maksimal byggehøyde; MB markeres for hver enkelt tomt på plankartet. MB tomt nr. 1 = kote 118, MB tomt nr. 2 =kote 121, MB tomt nr. 3 =117, MB tomt nr. 4=116
Tillat utnyttelse i % -BYA skal ikke overskride 40 %.
- 4.1.3 Det skal opparbeides parkeringsdekning på min. 2 p-plass pr. boligenhet. Garasje tillates oppført med flatt tak og byggehøyde inntil 3 meter.
- 4.1.4 Garasjer som oppføres frittliggende skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 4.1.6 Uteoppholdsarealet skal være på minst 50 m² pr. bolig, inkludert terrasse. Arealet skal vises på kart ved søknad om tillatelse. Det skal være tilnærmet flatt og dokumenteres solrikt.
- 4.1.7 Beboere skal benytte setteplass for dunk ved henting av søppel nord for planområdet.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.2. Kjøreatkomst inn til området er felles for de fireboligene på området som i felleskap er ansvarlige for vedlikehold.

§ 5. Hensynssoner

- 5.1 I frisisoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Opparbeidelse av anlegg

- 6.1.1 Lekeplass nord for planområdet skal oppgraderes etter avtale med Gjesdal kommune
- 6.1.2 Området for renovasjon skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav før det kan foretas innflytting.
- 6.1.3 Avkjørsel med frisktsoner og snuhammer for brøytebil. etc. skal være ferdigstilt før innflytting. Vestlibakken utvides til 5 meters vegbredde fra avkjørsel til Skogveien og langs planområdet.
- 6.1.4 Før utgraving mot sørvest skal grunnforholdene i skråningen dokumenteres med grunnboringer for å kunne vurdere om stabilitets forholdene er tilfredsstillende.

Stavanger 17.08.12

43



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 15.05.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	1138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Vestlibakken 2D, 4330 ÅLGÅRD							

Tilknytning til vei

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

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

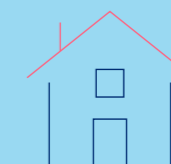
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vestlibakken 2D, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 6, bnr. 1138, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260096
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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