

PROAKTIV

Totalrenoveret
enebolig med
utleid hybel

7 sov/3bad/3stuer | Takterasse
| Sentralt | Dbl garasje

BRATTBAKKEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

• **Jæren**
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 SENTRUM

Totalrenovert enebolig med utleid hybel (18.000,- pr mnd) | 7 sov/3bad/3stuer | Takterrasser | Sentralt | Dbl garasje + hobby

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 245, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 10.250.000,-

Omkostninger: 275.500,-

Totalpris: 10.525.500,-

Kommunale avgifter: 32.355,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951 (Totalt ombygd de siste år)

Rom/soverom: 10/7

BRA: 366 m²

BRA-i: 322 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 671.8 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	38	43	128
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

«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 SENTRUM

Kommune: Gjesdal / **Område:** Ålgård sentrum

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

Beliggenhet

Eiendommen i Brattbakken 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ålgård, med kort avstand til sentrum. Herfra er det gangavstand til både Norwegian Outlet og Alt i Ålgård, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Området har også nærhet til skoler, barnehager og hobbyaktiviteter som ballbinge og sandvolleybane. For den som er glad i friluftsliv, finnes det flere flotte turområder i nærheten. Edlandsvannet ligger innen kort avstand og byr på fine turstier rundt vannet.

Beliggenheten gjør hverdagen enklere og mer praktisk, med gode kollektivmuligheter i nærområde. Det er enkel adgang til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stasjonen Ålgård Linje 23, X39, 48, 92, N95	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	15 min 12.8 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 27.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	4 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	4 min
Vitusapotek Ålgård	6 min

SPORT

Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	8 min 0.7 km
Solkjen ballbinge Ballspill	9 min 0.7 km
Jazzercise Ålgård	4 min
EVO Ålgård	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålgård ? Coop AMFI	6 min
Circle K Ålgård	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ålgård er et tettsted i stadig utvikling - Her skjer det spennende utbygging i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adgang 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. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

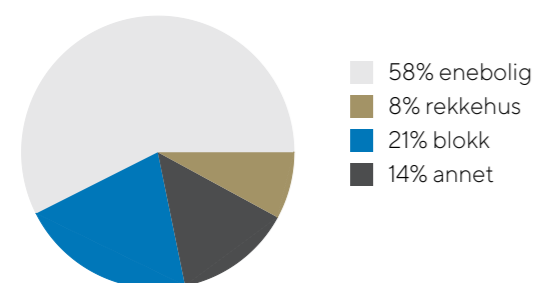
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bruhammaren Fus barnehage | Bamsebo barnehage | Rishagen Fus barnehage |

Skolekrets

BOLIGMASSE



Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole |

SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	23 min 1.8 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 13.2 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 112 barn	17 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL BRATTBAKKEN 4

Vi starter utendørs - boligen har stort gårdsrom og stor takterrasse i loftsetasje.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

671 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 > Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er av aluminium.

Mangelfull bortledning av takvann medfører økt vannbelastning mot grunnmur og terreng rundt boligen. Forholdet vurderes som særlig uheldig da boligen har underetasje.

Mangelfull overvannshåndtering kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, redusert funksjon og levetid på drenering, risiko for vanninntrenging i

underetasje, oppfukning av konstruksjoner under terreng, risiko for fuktskader, muggsopp og dårlig inneklime

Det er ukjent for takstmann hvor lenge forholdet har vedvart, og det kan derfor ikke utelukkes at konstruksjoner over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Eventuelle skjulte følgeskader eller svekket funksjon på drenering og tilstøtende konstruksjoner kan derfor ikke avklares uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales at taknedløp tilkobles tilfredsstillende system for bortledning av overvann. Vann bør ledes bort fra grunnmur via overvannsledning, drenerende løsning eller kontrollert utkast med tilstrekkelig avstand fra bygningen.

Terrengfall og overvannshåndtering rundt boligen bør samtidig vurderes for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og underetasje. Det anbefales også kontroll av eventuelle fuktpåvirkede konstruksjoner i underetasje som er synlig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse er utført som kompakt tak over 1. etasje. Deler av takterrasen er belagt med terrassebord, mens resterende arealer er dekket med



STOR TERRASSE MED GOD
PLASS TIL UTEMØBLER



midlertidig løst utlagt PVC-/beskyttelsesduk. Det ble registrert lagring av gjenstander og materialer oppå duken for å hindre at denne blåser av.

Terrasseoppbyggingen fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Tekking er stedvis synlig under midlertidig tildekking, og deler av terrassebordene er ikke ferdigstilt. Registrerte forhold vurderes å gi økt risiko for mekanisk belastning og skade på tekkingen, herunder punktering, slitasje og redusert levetid.

Det må påregnes etablering av permanent og fagmessig overflate-/beskyttelsesløsning før normal bruk av takterrassen. Løsningen må utføres slik at tekkingen ikke påføres skade eller unødig belastning ved bruk, møblering eller fremtidig vedlikehold.

Tekking på takterrassen er kun punktkontrollert visuelt tilgjengelige steder. På grunn av midlertidig tildekking, terrassebord og lagrede materialer har full kontroll av tekkingen ikke vært mulig. Eventuelle skjulte skader, utførelsesfeil eller begynnende lekkasjeproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Takterrasse over 1. etasje fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Deler av terrassen er belagt med terrassebord, mens øvrige arealer er dekket med midlertidig løs PVC-/beskyttelsesduk. Tekking er stedvis synlig, og det er registrert lagring av materialer og gjenstander oppå den midlertidige tildekkingen.

Tekking på takterrassen er kun punktkontrollert visuelt tilgjengelige steder. Full kontroll av tekkingen har ikke vært mulig grunnet terrassebord, midlertidig tildekking og lagrede materialer.

Registrerte forhold vurderes å medføre økt risiko for mekanisk skade på tekkingen, herunder punktering, slitasje og redusert levetid. Midlertidige

løsninger og lagring direkte på takterrassen kan medføre unødig belastning på membran/tekking.

Manglende permaent overflateoppbygging kan videre gi økt risiko for skade på tekking ved bruk og ferdsel, vanninntrenging og lekkasjeproblematikk, redusert levetid på tekkesystemet, skjulte fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner

Da tekkingen kun er punktvis visuelt kontrollert, og deler av tekkingen er tildekket, kan eventuelle skjulte skader eller utførelsesfeil ikke utelukkes. Det er videre ukjent hvor lenge dagens midlertidige løsning har vært etablert.

Det anbefales at takterrassen ferdigstilles med permanent og fagmessig oppbygging tilpasset kompakte tak. Overflate- og beskyttelsesløsninger må

utføres slik at tekkingen ikke påføres skade eller unødig belastning ved bruk, møblering eller vedlikehold. Lagrede materialer/gjenstander bør fjernes. Det anbefales samtidig nærmere kontroll av tekkingen før permanent oppbygging etableres, for å avdekke eventuelle skader, svakheter eller utettheter. Arbeidene bør utføres av kvalifisert fagperson med dokumentert kompetanse på taktekking og kompakte takkonstruksjoner.

Takterrasse over 1. etasje fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Deler av terrassen er belagt med terrassebord, mens øvrige arealer er dekket med midlertidig løs PVC-/beskyttelsesduk. Tekking er stedvis synlig, og det er registrert lagring av materialer og gjenstander oppå den midlertidige tildekkingen.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Boligen fremstår ikke som ferdigstilt ved befaringstidspunktet, og det ble registrert flere gjenstående arbeider både utvendig og konstruksjonsmessig. Det opplyses at det fortsatt pågår arbeid på eiendommen. Det mangler blant annet underkledning i gesimsutstikk, hvor det på befaringstidspunktet pågikk arbeider med montering av ledskinner. Videre er det

registrert manglende avslutninger på utvendig kledning, herunder i hjørner og ned mot grunnmur. Flere steder fremstår konstruksjonen åpen inn til vindtetting. Som følge av manglende avslutninger er det også registrert manglende musebånd enkelte steder. Det er videre registrert at enkelte nedløp ikke er montert eller tilkoblet system for bortledning av overvann. Dette medfører økt fuktbelastning mot

utvendige konstruksjoner, grunnmur og konstruksjoner under terreng i underetasjen. Det mangler også rekkverk ved terrasse og trapp, hvilket vurderes som et sikkerhetsmessig avvik. Utvendig fuktsikring og drenering har begrenset kontrollmulighet da deler av konstruksjonen ligger under terrengnivå. Eier opplyser at grunnmuren er utført med utvendig isolasjon, fuktsikring og beskyttende knasteplast. Synlig knasteplast vurderes imidlertid ikke som selve fuktsikringen, men som beskyttelseslag. Eier opplyser videre at fuktsikring er ført opp bak beslag under fasadeplater. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved befaring eller rapportutarbeidelse.

Det ble registrert at murvegg mot vei i underetasje ikke har synlig fuktsikring, og utvendige isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen UV Bestandig overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp. Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere gjenstående arbeider utover de forhold som er omtalt i

rapporten. Kjøper anbefales å foreta en grundig gjennomgang og besiktigelse av boligen for å få full oversikt over omfanget av gjenstående arbeider, ferdigstillelse, utførelse og eventuelle

kostnader knyttet til dette. Boligen fremstår ikke ferdigstilt ved befaringstidspunktet, og det er registrert flere gjenstående arbeider og mangelfulle avslutninger utvendig. Det mangler blant annet underkledning i gesimsutstikk, avslutninger på utvendig kledning, musebånd og enkelte nedløp. Flere steder fremstår konstruksjoner åpne inn mot vindtetting. Videre mangler rekkverk ved terrasse og trapp. Utvendige isolasjonsplater mangler stedvis puss eller annen overflatedekning.

Utvendig fuktsikring og drenering har begrenset kontrollmulighet da deler av konstruksjonen ligger under terrengnivå. Det er registrert synlig knasteplast enkelte steder. Eier opplyser at konstruksjonen er utført med et første lag utvendig isolasjon mot grunnmur, deretter fuktsikring og knasteplast ført opp

under beslag ved bunn fasadekledning. Eier opplyser videre at det utenpå dette er montert nytt lag isolasjon samt ny knasteplast som beskyttelse ved tilbakefylling av masser. Deler av utførelse er synlig hvor det ikke er tilbakefylt helt opp til terrengnivå.

Manglende ferdigstillelse og åpne konstruksjoner medfører økt risiko for fuktinntrenging, luftlekkasjer, skadedyr og redusert levetid på konstruksjoner. Manglende musebånd og åpninger mot vindtetting gir risiko for inntrenging av mus, insekter og annen skadedyrproblematikk.

Manglende nedløp og overvannshåndtering medfører økt fuktbelastning mot grunnmur, terreng og konstruksjoner under terrengnivå. Dette vurderes som særlig uheldig for boligens underetasje. Manglende rekkverk ved terrasse og trapp vurderes som et sikkerhetsmessig avvik med risiko for fallskader. Manglende puss eller overflatedekning på utvendige isolasjonsplater kan føre til nedbrytning, mekaniske skader og redusert bestandighet over tid.

Da deler av drenering og fuktsikring er skjult under terreng og dokumentasjon ikke er fremlagt, kan utførelsen ikke verifiseres fullt ut av taksmann. Synlig knasteplast ved tilbakefylt masser vurderes å være beskyttelseslag og ikke selve fuktsikringen. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter ved utførelse av fuktsikring, drenering og overgangsløsninger kan derfor ikke bekrefte/avkreftes.

Det gjøres videre oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere gjenstående arbeider utover forhold omtalt i



rapporten.

Det anbefales at samtlige gjenstående arbeider ferdigstilles fagmessig og i henhold til gjeldende krav og produsentanvisninger. Dette inkluderer ferdigstilling av kledning, underkledning, musebånd, beslag, rekkverk og overvannshåndtering. Taknedløp bør monteres og tilkobles tilfredsstillende system for bortledning av overvann for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og underetasje. Åpne konstruksjoner og eksponert vindtetting bør lukkes snarest mulig for å redusere risiko for fukt- og skadedyrproblematikk. Utvendige isolasjonsplater bør påføres egnet puss eller annen godkjent overflatebeskyttelse.

Det anbefales at dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring fremskaffes og gjennomgås. Dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere kontroll utført av kvalifisert fagperson. Kjøper anbefales å foreta grundig gjennomgang av boligen for å avklare omfanget av gjenstående arbeider og eventuelle kostnader før overtakelse.

Innvendig > Andre innvendige forhold

I uinnredet rom i underetasje er det registrert uferdige arbeider knyttet til betongvegg mot garasje. Under deler av veggen er det åpninger hvor veggen ikke fremstår understøttet eller utfyllt med masser/bærende underlag. Forholdet vurderes å være under arbeid ved befaringstidspunktet. Det er videre registrert midlertidig understøttelse på innsiden av veggen fra gulv til tak, tilsynelatende etablert som avlastning eller sikring av bærende konstruksjon.

Ved betongvegg i område rundt ventilasjonsaggregat er det registrert større sprekkdannelser i mur/betong. Det er ukjent for takstmann om sprekken stammer fra byggeprosess/forskaling og tidligere arbeider, eller om forholdet er oppstått i ettertid som følge av bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner. Boligen er oppført på tomt hvor det tidligere sto eldre bebyggelse. Det er registrert enkelte synlige betongvegger fra tidligere konstruksjoner. Eier opplyser at deler av eksisterende vegger er beholdt, mens store deler av betongkonstruksjonene i underetasjen er nyoppført. Det foreligger ikke tilstrekkelig kontrollgrunnlag til å verifisere utførelse, sammenkobling mellom nytt og eksisterende konstruksjon eller dimensjonering av bærende løsninger. Det er registrert uferdige arbeider og åpninger under betongvegg mot garasje i uinnredet rom i underetasje. Veggen fremstår stedvis uten full understøttelse eller utfylling under konstruksjonen.

Det er videre registrert midlertidig understøttelse fra gulv til

tak på innsiden av veggen.

Registrerte forhold kan indikere mangelfull ferdigstilling eller usikkerhet knyttet til konstruktiv stabilitet og lastoverføring i deler av underetasjen.

Åpninger og manglende understøttelse under betongvegg kan medføre risiko for bevegelser, setninger eller uønsket belastning på konstruksjonen dersom forholdet ikke er prosjektert og utført korrekt. Midlertidig understøttelse kan indikere at permanent bæreløsning ikke er ferdigstilt eller at det har vært behov for ekstra avlastning av konstruksjonen.

Registrerte sprekker i betong-/murvegg kan skyldes forhold fra byggeprosess eller tidligere arbeider, men kan også indikere bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner. Årsak og omfang lar seg ikke avklare ved visuell kontroll alene. Gjenbygde og skjulte konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Fundamentering, sammenkobling mellom eksisterende og nye konstruksjoner samt konstruktiv funksjon i bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke tilfredsstillende vurderes ved visuell befaring.

Eventuelle skjulte svakheter, utførelsesfeil eller konstruksjonsmessige mangler kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Uferdige arbeider under betongvegg bør ferdigstilles og dokumenteres. Midlertidige understøttelser bør vurderes opp mot prosjektert permanent løsning. Registrerte sprekkdannelser bør undersøkes nærmere for å avklare om forholdet er stabilt eller om det foregår aktive bevegelser/setninger i konstruksjonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. 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 Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:
Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampspørre 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.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Bygningssakkyndig

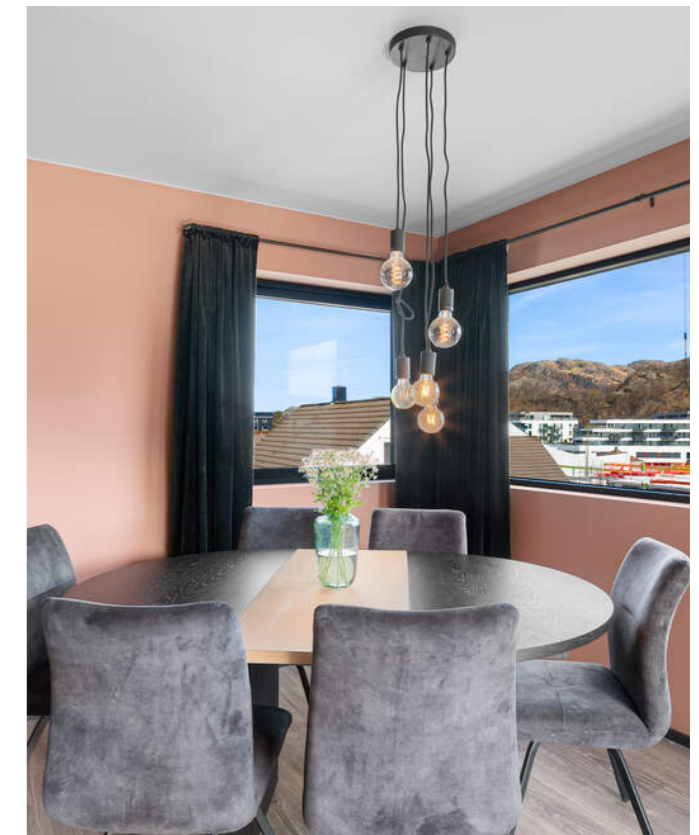
Meling Bygg AS (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Usikre grenser og kjøper må akseptere avvik ved eventuell oppmåling. 71 kvm. av det oppgitte tomtearealet er veiareal. Felles avkjørsel.

VELKOMMEN INN!

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



Stuen er romslig og slipper rikelig med naturlig lys inn fra de store vindusflatene

Innhold

Underetasje: Teknisk rom /gang, uinnredet kjellerrom, gang (hybel), soverom (hybel), soverom 2 (hybel), soverom 3 (hybel), bad (hybel), stue/kjøkken (hybel)

1. etasje: Gang, entré, gang 2, bad, vaskerom, soverom,

soverom 2, soverom 3, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje: Stue 2 etg, bad 2 etg, toalettrom 2 etg, soverom 2 etg, walk-in closet 2 etg

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 136 kvm

BRA-e: 44 kvm

Total BRA: 180 kvm

1. etasje

BRA-i: 119 kvm

Total BRA: 119 kvm

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 50 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

Teksten er i sin helhet hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

"INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er på befaringsdagen registrert overflatemerker og bruksmerker etter husdyr på dørkarmer og overflater på vegg.

Gulvet har plater, har laminat, har belegg og er av betong.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng under trapp ned til teknisk rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

I uinnredet rom i underetasje, er det synlig betongvegger hvor en kan kontrollere eventuelle fuktgjennomtrekking. Det ble ikke

registrert fuktighet i betongvegg vendt mot under topp bakkenivå på befaringsdagen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Ved betongvegg i område rundt ventilasjonsaggregat er det registrert større sprekkdannelser i mur/betong.

Det er registrert enkelte synlige betongvegger fra tidligere konstruksjoner.

VÅTROM

Bad 2 etg

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel som er høyere enn 25 mm.



Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Vaskerom
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Bad leilighet
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på over 25 mm
Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, og det er registrert fall mot sluk på gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og kjøkken.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med malte vegger og laminat på gulv.
Det er ukjent om det er sikkert lekkasjesisterne på toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i uinnredet rom i underetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er 2 stk varmtvannsbereeder, en til leilighet og en til bolig.
Begge er plassert i teknisk rom/gang i underetasje, hvor det er belegg og sluk på/i gulv.



TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
 Drenering og fuktsikring er fra byggeår.
 Utvendig fuktsikring og drenering er ikke fullført. Det er registrert enkelte steder hvor knotteplaszt ikke er midlertidig utført. Det er også enkelte steder hvor isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp.
 Registrert forholdet er også beskrevet under punktet "andre utvendige forhold".
 Bygningen har betonggrunnmur.
 Det er registrert enkelte forhold på grunnmur og fundamenter innvendig i uinnredet rom i underetasje. Dette er beskrevet under "andre innvendige forhold"
 Forstøtningsmurer er av betongstein, betongmur og naturstein. tomt som er under arbeid på ulike nivåer, i et skrående terreng.
 Det er registrert tilsig av masser hvor det er fall mot mur, og tilbakefylling samt qvretting av terrengforhold anses som gjenstående arbeider/ikke fullført arbeid.
 Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
 Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
 Det er ukjent om utvendig vann- og avløpsledninger er skiftet ut i sammenheng med oppbyggelse av bolig."

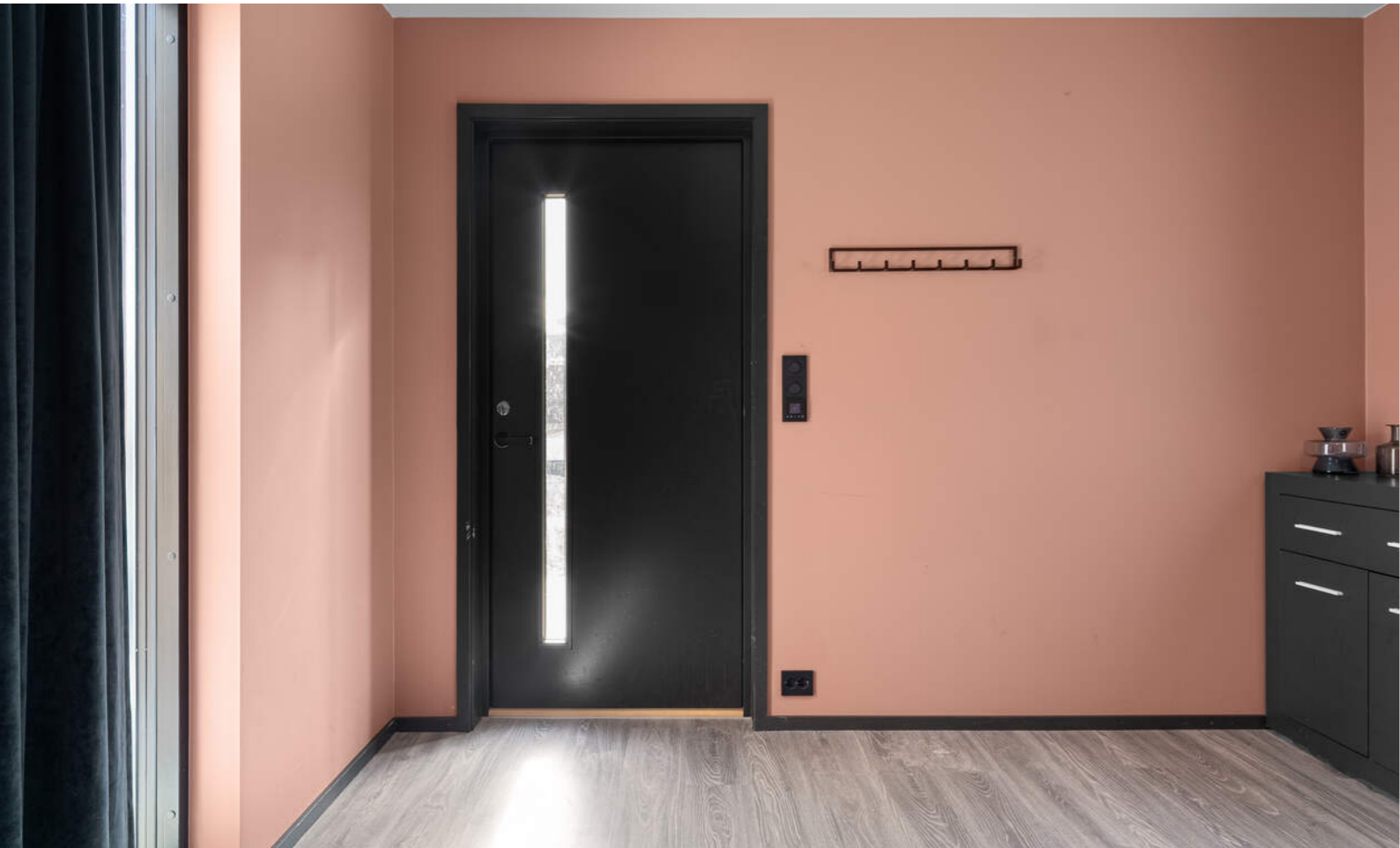
Oppvarming

Elektrisitet

Hvitevarer

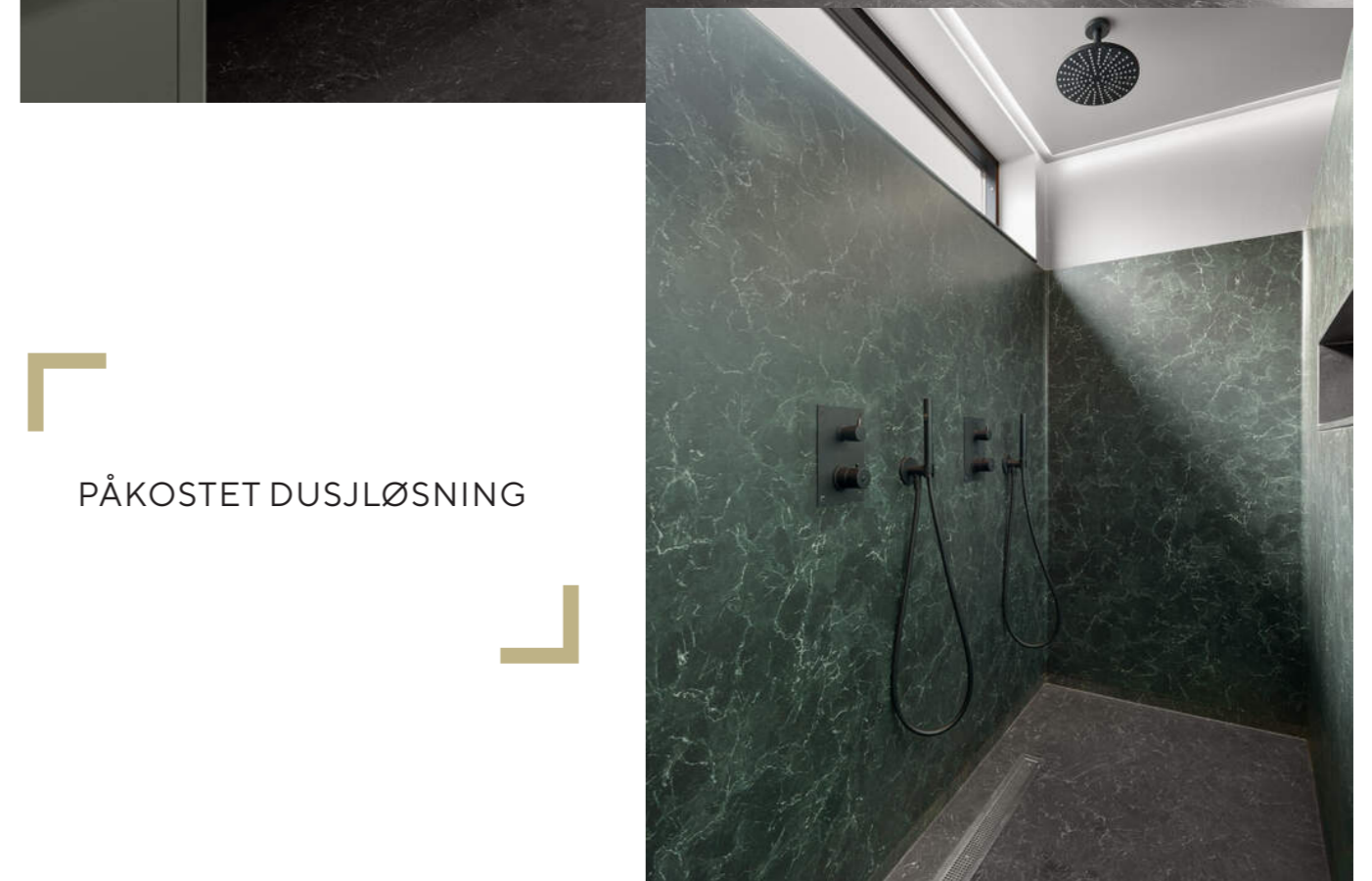
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
 Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





BAD LOFT

Badet har dobbel servant, god skaplass og moderne uttrykk



PÅKOSTET DUSJLØSNING





**FRA ROMMET ER DET OGSÅ
TILKNYTNING TIL FLERE ROM**

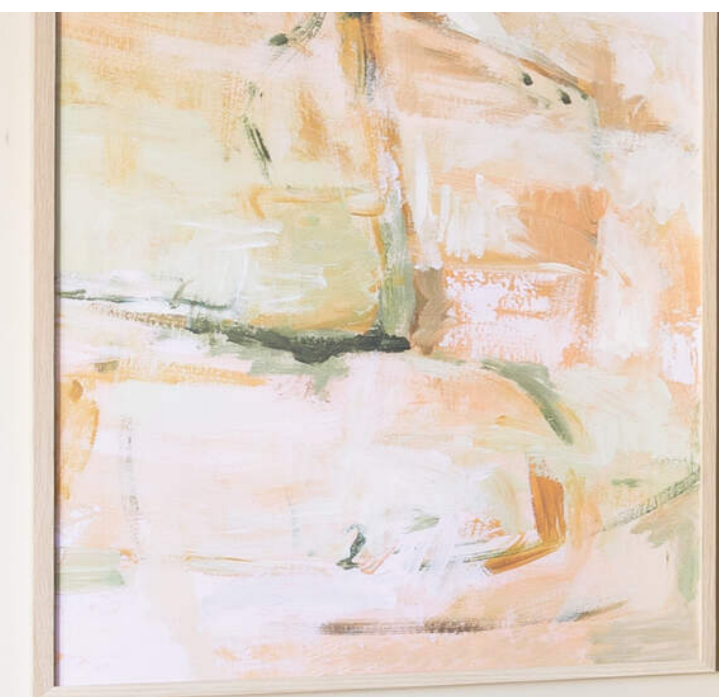
Rommet har direkte tilknytning til bad og
walk- in garderobeløsning



**BOLIGEN HAR OGSÅ
TOTALT 3 STUER**



STUEN I UMLEIEDEL HAR
ÅPEN LØSNING MOT
KJØKKEN OG
SPISEGRUPPE





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

924.810,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.699.241,- 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

32.355,- for 2026

Eiendomsskatt

5.474,- 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

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertillatelse var gitt 13.02.2024 på følgende vilkår: Frist for ferdigstilling av gjenstående arbeid er 01.06.2026. Gjenstående arbeider var garasje med takterrasse. Selger er ansvarlig for å få utstedt ferdigattest før overlevering av boligen, og dette er ifølge selger søkt om. Selger skal tekke taket på garasjen, men kommer ikke til å ferdigstille rekkverk til takterrasen. Kjøper overtar forøvrig eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Det vil sei at kjøper må påregne å sette opp rekkverk ihht søknad før takterrasse tas i bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er



utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.04.1949 - Dokumentnr: 2039 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1122 Gnr:5 Bnr:97
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Ålgård sentrum m.m, Id: 19850009. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. 71 kvm er tomten er regulert til felles avkjørsel.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdspålagt. Veiretter er ikke tinglyst, og har heller aldri vært tinglyst ihht selgers eller meglers kjennskap.

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 kjøper 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

Den del av boligen som idag leies ut, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 5. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
256 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantebrev kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

257 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

275 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 507 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 525 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler 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 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpssikring 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

Sindre Skretting
Hedda Varhaug

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 54 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere

Kjerneinformasjon

avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 13. februar 2024

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave

8.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 5, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1064

Referansenummer: ZN8323

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 2 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 3 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 4 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår generelt med normal standard. Det er registrert enkelte forhold og gjenstående arbeider hvor det må påregnes videre arbeid. Bygningen er i brukbar stand, med normale vedlikeholdsbehov knyttet til overflater, tekniske installasjoner og enkelte bygningsdeler. Videre oppfølging og løpende vedlikehold må påregnes. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Tak under terrasse er utført som kompakt tak, ukjent på over boenhet. Nedløp og beslag er av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

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. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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 3-lags glass. Utvendig er karmene tekket med aluminiumbekledning Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Utvendig karm på balkondør er tekket med aluminiumsbekledning. Takterrasse er utført som kompakt tak over 1. etasje. Deler av takterrassen er belagt med terrassebord, mens resterende arealer er dekket med midlertidig løst utlagt PVC-/beskyttelsesduk. Det ble registrert lagring av gjenstander og materialer oppå duken for å hindre at denne blåser av.

Terrasseoppbyggingen fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Tekking er stedvis synlig under midlertidig tildekking, og deler av terrassebordene er ikke ferdigstilte. Registrerte forhold vurderes å gi økt risiko for mekanisk belastning og skade på tekkingen, herunder punktering, slitasje og redusert levetid.

Det må påregnes etablering av permanent og fagmessig overflate-/beskyttelsesløsning før normal bruk av takterrassen. Løsningen må utføres slik at tekkingen ikke påføres skade eller unødig belastning ved bruk, møblering eller fremtidig vedlikehold.

Tekking på takterrassen er kun punktkontrollert visuelt tilgjengelige steder. På grunn av midlertidig tildekking, terrassebord og lagrede materialer har full kontroll av tekkingen ikke vært mulig. Eventuelle skjulte skader, utførelsesfeil eller begynnende lekkasjeproblematikk kan derfor ikke utelukkes. Utvendig trapp er av betong og fremstår i overordnet tilstand. Boligen fremstår ikke som ferdigstilte ved befaringstidspunktet, og det ble registrert flere gjenstående arbeider både utvendig og konstruksjonsmessig. Det opplyses at det fortsatt pågår arbeid på eiendommen.

Det mangler blant annet underkledning i gesimsutstikk, hvor det på befaringstidspunktet pågikk arbeider med montering av ledskinner. Videre er det registrert manglende avslutninger på utvendig kledning, herunder i hjørner og ned mot grunnmur. Flere steder fremstår konstruksjonen åpen inn til vindetting. Som følge av manglende avslutninger er det også registrert manglende musebånd enkelte steder.

Det er videre registrert at enkelte nedløp ikke er montert eller tilkoblet system for bortledning av overvann. Dette medfører økt fuktbelastning mot utvendige konstruksjoner, grunnmur og konstruksjoner under terreng i underetasjen.

Det mangler også rekkverk ved terrasse og trapp, hvilket vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Utvendig fuksikring og drenering har begrenset kontrollmulighet da deler av konstruksjonen ligger under terrengnivå. Eier opplyser at grunnmuren er utført med utvendig isolasjon, fuksikring og beskyttende knasteplast. Synlig knasteplast vurderes imidlertid ikke som selve fuksikringen, men som beskyttelseslag. Eier opplyser

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 5 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

videre at fuksikring er ført opp bak beslag under fasadeplater. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved befaring eller rapportutarbeidelse.

Det ble registrert at murvegg mot vei i underetasje ikke har synlig fuksikring, og utvendige isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen UV-bestendig overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere gjenstående arbeider utover de forhold som er omtalt i rapporten. Kjøper anbefales å foreta en grundig gjennomgang og besiktigelse av boligen for å få full oversikt over omfanget av gjenstående arbeider, ferdigstilte, utførelse og eventuelle kostnader knyttet til dette.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Det er på befaringdagen registrert overflatemerker og bruksmerker etter husdyr på dørkarm og overflater på vegg. Registrerte forhold vurderes som kosmetiske forhold som er av mindre betydning. Gulvet har plater, har laminat, har beleg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng under trapp ned til teknisk rom.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

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.

I uinnredet rom i underetasje, er det synlig betongvegger hvor en kan kontrollere eventuelle fuktgjennomtrekning. Det ble ikke registrert fuktighet i betongvegg vendt mot under topp bakkenivå på befaringdagen. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er registrert noe brukslitasje som overflatemerker og avflassing av overflatebehandling. Registrerte forhold vurderes som kosmetiske forhold som er av mindre betydning. I uinnredet rom i underetasje er det registrert uferdige arbeider knyttet til betongvegg mot garasje. Under deler av veggene er det åpninger hvor veggene ikke fremstår understøttet eller utfyllt med masser/bærende underlag. Forholdet vurderes å være under arbeid ved befaringstidspunktet.

Det er videre registrert midlertidig understøttelse på innsiden av

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 6 av 35

veggen fra gulv til tak, tilsynelatende etablert som avlastning eller sikring av bærende konstruksjon.

Ved betongvegg i område rundt ventilasjonsaggregat er det registrert større sprekkeformasjoner i mur/betong. Det er ukjent for takstmann om sprekken stammer fra byggeprosess/forskaling og tidligere arbeider, eller om forholdet er oppstått i ettertid som følge av bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner.

Boligen er oppført på tomt hvor det tidligere sto eldre bebyggelse. Det er registrert enkelte synlige betongvegger fra tidligere konstruksjoner. Eier opplyser at deler av eksisterende vegger er beholdt, mens store deler av betongkonstruksjonene i underetasjen er nyoppført. Det foreligger ikke tilstrekkelig kontrollgrunnlag til å verifisere utførelse, sammenkobling mellom nytt og eksisterende konstruksjon eller dimensjonering av bærende løsninger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Eier opplyser at vegger i våtsoner hvor det ikke er montert overflatebelegg er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsjonen. Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk i dusj. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

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

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger er utført med våtromstapet og maling

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på våtrommet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten.

Det er mulighet for montering av utslagsvask. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert øydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel som er høyere enn 25 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er også opplegg for vask. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner på vaskerom er ikke foretatt. To av veggene grenser mot yttervegg og bad, mens øvrige vegger grenser mot gang. På bakgrunn av rommets bruk og registrerte forhold vurderes sannsynligheten for å avdekke forhøyede fuktverdier i tilstøtende veggkonstruksjoner som lav.

Det er utført punktvis overflatemålinger ved bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger i våtsone hvor det ikke er montert belegg, er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på over 25 mm. Det er registrert fall på gulv.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er registrert 2 sluker på bad, hvor det er 1 sluk i dusj, og 1 på gulv til framtidig plassering av badekar. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom soverom og bad.

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

Det påpekes at hulltaking ikke er foretatt i tilhørende konstruksjoner mot våtsone til dusj, som følge av at tilhørende konstruksjoner er av yttervegger eller grenser til vegg vaskerom som har våtromstapet på vaskerom side.

Bad leilighet
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger i våtsone hvor det ikke er montert belegg, er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på over 25 mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, og det er registrert fall mot sluk på gulv. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og kjøkken.

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
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,kaffemaskin,micro og stekeovn. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringdagen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp,kaffemaskin,micro,stekeovn,va nstoppssystem 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 befaringdagen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 7 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM
Toalettrom med malte vegger og laminat på gulv. Det er ukjent om det er sikkert lekkasjesisterne på toalett .

TEKNISKE INSTALLASJONER
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 befaringdagen. 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 befaringdagen. Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i uinnredet rom i underetasje. Eier opplyser at det er skiftet ut filter jevnlig. Det må påberegnes jevnlig utskiftning av filter samt rengjøring av vegg- og takventiler, som anses som normalt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er 2 stk varmtvannsbereider, en til leilighet og en til bolig. Begge er plassert i teknisk rom/gang i underetasje, hvor det er belegg og sluk på/i gulv. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker.

Det var pågående elektrisk arbeid på befaringdagen, hvor det ble opplyst at gjenstående arbeid skal fullføres før salg.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Drenering og fuksikring er fra byggeår. 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 fuktjennomtrekning i underetasje.

Utvendig fuksikring og drenering er ikke fullført. Det er registrert enkelte steder hvor knotteplass ikke er midlertidig utført. Det er også enkelte steder hvor isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp.

Registrert forholdet er også beskrevet under punktet "andre utvendige forhold". Bygningen har betonggrunnmur.

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 8 av 35

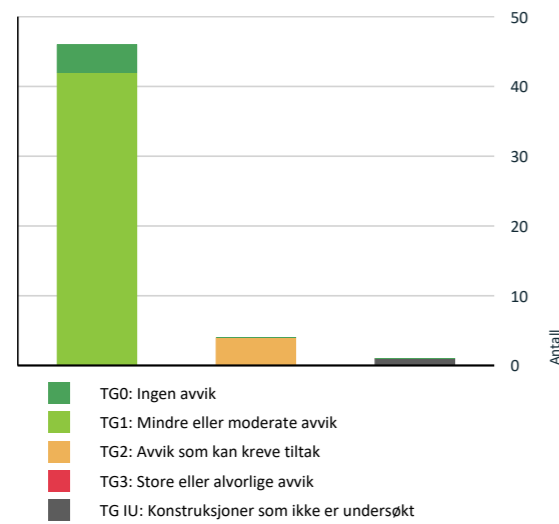
Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 9 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2024

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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.

Tak under terrasse er utført som kompakt tak, ukjent på over boenhet.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte taknedløp er ikke tilkoblet system for kontrollert bortledning av overvann. Nedløp avsluttes direkte mot terreng uten tilkobling til overvannsledning, drenering eller tilfredsstillende utkastløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull bortledning av takvann medfører økt vannbelastning mot grunnmur og terreng rundt boligen. Forholdet vurderes som særlig uheldig da boligen har underetasje.

Mangelfull overvannshåndtering kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, redusert funksjon og levetid på drenering, risiko for vanninntrenging i underetasje, oppfukning av konstruksjoner under terreng, risiko for fuktskader, muggsopp og dårlig innelima

Det er ukjent for takstmann hvor lenge forholdet har vedvart, og det kan derfor ikke utelukkes at konstruksjoner over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Eventuelle skjulte følgeskader eller svekket funksjon på drenering og tilstøtende konstruksjoner kan derfor ikke avklares uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales at taknedløp tilkobles tilfredsstillende system for bortledning av overvann. Vann bør ledes bort fra grunnmur via overvannsledning, drenerende løsning eller kontrollert utkast med tilstrekkelig avstand fra bygningen.

Terrengfall og overvannshåndtering rundt boligen bør samtidig vurderes for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og underetasje. Det anbefales også kontroll av eventuelle fuktpåvirkede konstruksjoner i underetasje som er synlig.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 10 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

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.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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.

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 dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 11 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er karmene teknet med aluminiumbekledning

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Utvendig karm på balkondør er teknet med aluminiumsbekledning.

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse er utført som kompakt tak over 1. etasje. Deler av takterrasse er belagt med terrassebord, mens resterende arealer er dekket med midlertidig løst utlagt PVC-/beskyttelsesduk. Det ble registrert lagring av gjenstander og materialer oppå duken for å hindre at denne blåser av.

Terrasseoppbyggingen fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Tekking er stedvis synlig under midlertidig tildekking, og deler av terrassebordene er ikke ferdigstil. Registrerte forhold vurderes å gi økt risiko for mekanisk belastning og skade på tekkingen, herunder punktering, slitasje og redusert levetid.

Det må påregnes etablering av permanent og fagmessig overflate-/beskyttelsesløsning før normal bruk av takterrasse. Løsningen må utføres slik at tekkingen ikke påføres skade eller unødig belastning ved bruk, møblering eller fremtidig vedlikehold.

Tekking på takterrasse er kun punktkontrollert visuelt tilgjengelige steder. På grunn av midlertidig tildekking, terrassebord og lagrede materialer har full kontroll av tekkingen ikke vært mulig. Eventuelle skjulte skader, utførelsesfeil eller begynnende lekkasjeprosedyr kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takterrasse over 1. etasje fremstår som uferdig ved befaringstidspunktet. Deler av terrassen er belagt med terrassebord, mens øvrige arealer er dekket med midlertidig løst PVC-/beskyttelsesduk. Tekking er stedvis synlig, og det er registrert lagring av materialer og gjenstander oppå den midlertidige tildekkingen.

Tekking på takterrasse er kun punktkontrollert visuelt tilgjengelige steder. Full kontroll av tekkingen har ikke vært mulig grunnet terrassebord, midlertidig tildekking og lagrede materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold vurderes å medføre økt risiko for mekanisk skade på tekkingen, herunder punktering, slitasje og redusert levetid. Midlertidige løsninger og lagring direkte på takterrasse kan medføre unødig belastning på membran/tekking.

Manglende permanent overflateoppbygging kan videre gi økt risiko for skade på tekking ved bruk og ferdsel, vanninntrenging og lekkasjeprosedyr, redusert levetid på tekkesystemet, skjulte fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner

Da tekkingen kun er punktvis visuelt kontrollert, og deler av tekkingen er tildekket, kan eventuelle skjulte skader eller utførelsesfeil ikke utelukkes. Det er videre ukjent hvor lenge dagens midlertidige løsning har vært etablert.

Det anbefales at takterrasse ferdigstilles med permanent og fagmessig oppbygging tilpasset kompakte tak. Overflate- og beskyttelsesløsninger må utføres slik at tekkingen ikke påføres skade eller unødig belastning ved bruk, møblering eller vedlikehold.

Lagrede materialer/gjenstander bør fjernes. Det anbefales samtidig nærmere kontroll av tekkingen før permanent oppbygging etableres, for å avdekke eventuelle skader, svakheter eller uttetheter. Arbeidene bør utføres av kvalifisert fagperson med dokumentert kompetanse på taktekkning og kompakte takkonstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 12 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av betong og fremstår i overordnet tilstand.

1 TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen fremstår ikke som ferdigstilt ved befaringstidspunktet, og det ble registrert flere gjenstående arbeider både utvendig og konstruksjonsmessig. Det opplyses at det fortsatt pågår arbeid på eiendommen.

Det mangler blant annet underkledning i gesimsutstikk, hvor det på befaringstidspunktet pågikk arbeider med montering av ledskinner. Videre er det registrert manglende avslutninger på utvendig kledning, herunder i hjørner og ned mot grunnmur. Flere steder fremstår konstruksjonen åpen inn til vindtetting. Som følge av manglende avslutninger er det også registrert manglende musebånd enkelte steder.

Det er videre registrert at enkelte nedløp ikke er montert eller tilkoblet system for bortledning av overvann. Dette medfører økt fuktbelastning mot utvendige konstruksjoner, grunnmur og konstruksjoner under terreng i underetasjen.

Det mangler også rekkverk ved terrasse og trapp, hvilket vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Utvendig fuktsikring og drenering har begrenset kontrollmulighet da deler av konstruksjonen ligger under terrengnivå. Eier opplyser at grunnmuren er utført med utvendig isolasjon, fuktsikring og beskyttende knasteplast. Synlig knasteplast vurderes imidlertid ikke som selve fuktsikringen, men som beskyttelseslag. Eier opplyser videre at fuktsikring er ført opp bak beslag under fasadeplater. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved befaring eller rapportutarbeidelse.

Det ble registrert at murvegg mot vei i underetasje ikke har synlig fuktsikring, og utvendige isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen UV-bestendig overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere gjenstående arbeider utover de forhold som er omtalt i rapporten. Kjøper anbefales å foreta en grundig gjennomgang og besiktigelse av boligen for å få full oversikt over omfanget av gjenstående arbeider, ferdigstillelse, utførelse og eventuelle kostnader knyttet til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 13 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Boligen fremstår ikke ferdigstilt ved befaringstidspunktet, og det er registrert flere gjenstående arbeider og mangelfulle avslutninger utvendig. Det mangler blant annet underkledning i gesimsutstikk, avslutninger på utvendig kledning, musebånd og enkelte nedløp. Flere steder fremstår konstruksjoner åpne inn mot vindtetting. Videre mangler rekkverk ved terrasse og trapp. Utvendige isolasjonsplater mangler stedvis puss eller annen overflatedekning.

Utvendig fuktsikring og drenering har begrenset kontrollmulighet da deler av konstruksjonen ligger under terrengnivå. Det er registrert synlig knasteplast enkelte steder. Eier opplyser at konstruksjonen er utført med et første lag utvendig isolasjon mot grunnmur, deretter fuktsikring og knasteplast ført opp under beslag ved bunn fasadekledning. Eier opplyser videre at det utenpå dette er montert nytt lag isolasjon samt ny knasteplast som beskyttelse ved tilbakefylling av masser. Deler av utførelse er synlig hvor det ikke er tilbakefylt helt opp til terrengnivå. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved rapportutarbeidelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ferdigstillelse og åpne konstruksjoner medfører økt risiko for fuktinntrenging, luftlekkasjer, skadedyr og redusert levetid på konstruksjoner. Manglende musebånd og åpninger mot vindtetting gir risiko for inntrenging av mus, insekter og annen skadedyrproblematikk.

Manglende nedløp og overvannshåndtering medfører økt fuktbelastning mot grunnmur, terreng og konstruksjoner under terrengnivå. Dette vurderes som særlig uheldig for boligens underetasje.

Manglende rekkverk ved terrasse og trapp vurderes som et sikkerhetsmessig avvik med risiko for fallskader.

Manglende puss eller overflatedekning på utvendige isolasjonsplater kan føre til nedbrytning, mekaniske skader og redusert bestandighet over tid.

Da deler av drenering og fuktsikring er skjult under terreng og dokumentasjon ikke er fremlagt, kan utførelsen ikke verifiseres fullt ut av takstmann. Synlig knasteplast ved tilbakefylt masser vurderes å være beskyttelseslag og ikke selve fuktsikringen. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter ved utførelse av fuktsikring, drenering og overgangsløsninger kan derfor ikke bekrefte/avkrefte.

Det gjøres videre oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere gjenstående arbeider utover forhold omtalt i rapporten.

Det anbefales at samtlige gjenstående arbeider ferdigstilles fagmessig og i henhold til gjeldende krav og produsentanvisninger. Dette inkluderer ferdigstillelse av kledning, underkledning, musebånd, beslag, rekkverk og overvannshåndtering.

Taknedløp bør monteres og tilkobles tilfredsstillende system for bortledning av overvann for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og underetasje.

Åpne konstruksjoner og eksponert vindtetting bør lukkes snarest mulig for å redusere risiko for fukt- og skadedyrproblematikk. Utvendige isolasjonsplater bør påføres egnet puss eller annen godkjent overflatebeskyttelse.

Det anbefales at dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring fremskaffes og gjennomgås. Dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Kjøper anbefales å foreta grundig gjennomgang av boligen for å avklare omfanget av gjenstående arbeider og eventuelle kostnader før overtakelse.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 14 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av laminat. 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.

Det er på befaringdagen registrert overflatemerker og bruksmerker etter husdyr på dørkarmen og overflater på vegg. Registrerte forhold vurderes som kosmetiske forhold som er av mindre betydning.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater, har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg vendt mot under terreng under trapp ned til teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

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.

I uinnredet rom i underetasje, er det synlig betongvegger hvor en kan kontrollere eventuelle fuktgjennomtrengning. Det ble ikke registrert fuktighet i betongvegg vendt mot under topp bakkenivå på befaringdagen.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 15 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte glatte dører.

Det er registrert noe brukslitasje som overflatemerker og avflassing av overflatebehandling. Registrerte forhold vurderes som kosmetiske forhold som er av mindre betydning.

TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I uinnredet rom i underetasje er det registrert uferdige arbeider knyttet til betongvegg mot garasje. Under deler av veggene er det åpninger hvor veggene ikke fremstår understøttet eller utfyllt med masse/bærende underlag. Forholdet vurderes å være under arbeid ved befaringstidspunktet.

Det er videre registrert midlertidig understøttelse på innsiden av veggene fra gulv til tak, tilsynelatende etablert som avlastning eller sikring av bærende konstruksjon.

Ved betongvegg i område rundt ventilasjonsaggregat er det registrert større sprekke-dannelser i mur/betong. Det er ukjent for taksmann om sprekkenes stammer fra byggeprosess/forskaling og tidligere arbeider, eller om forholdet er oppstått i ettertid som følge av bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner.

Boligen er oppført på tomt hvor det tidligere sto eldre bebyggelse. Det er registrert enkelte synlige betongvegger fra tidligere konstruksjoner. Eier opplyser at deler av eksisterende vegger er beholdt, mens store deler av betongkonstruksjonene i underetasjen er nyoppført. Det foreligger ikke tilstrekkelig kontrollgrunnlag til å verifisere utførelse, sammenkobling mellom nytt og eksisterende konstruksjon eller dimensjonering av bærende løsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert uferdige arbeider og åpninger under betongvegg mot garasje i uinnredet rom i underetasje. Veggene fremstår stedvis uten full understøttelse eller utfylling under konstruksjonen. Det er videre registrert midlertidig understøttelse fra gulv til tak på innsiden av veggene.

I tillegg er det registrert større sprekke-dannelser i betong-/murvegg ved ventilasjonsaggregat

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold kan indikere mangelfull ferdigstillelse eller usikkerhet knyttet til konstruktiv stabilitet og lastoverføring i deler av underetasjen.

Åpninger og manglende understøttelse under betongvegg kan medføre risiko for bevegelser, setninger eller uønsket belastning på konstruksjonen dersom forholdet ikke er prosjektert og utført korrekt.

Midlertidig understøttelse kan indikere at permanent bæreløsning ikke er ferdigstilt eller at det har vært behov for ekstra avlastning av konstruksjonen.

Registrerte sprekker i betong-/murvegg kan skyldes forhold fra byggeprosess eller tidligere arbeider, men kan også indikere bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner. Årsak og omfang lar seg ikke avklare ved visuell kontroll alene.

Gjenbygde og skjulte konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Fundamentering, sammenkobling mellom eksisterende og nye konstruksjoner samt konstruktiv funksjon i bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke tilfredsstillende vurderes ved visuell befaring. Eventuelle skjulte svakheter, utførelsesfeil eller konstruksjonsmessige mangler kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Uferdige arbeider under betongvegg bør ferdigstilles og dokumenteres. Midlertidige understøttelser bør vurderes opp mot prosjektert permanent løsning.

Registrerte sprekke-dannelser bør undersøkes nærmere for å avklare om forholdet er stabilt eller om det foregår aktive bevegelser/setninger i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 16 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



VÅTROM

2..ETASJE > BAD 2 ETG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Eier opplyser at vegger i våtsone hvor det ikke er montert overflatebelegg er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten.

2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert fall mot sluk i dusjonen.

2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 17 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk i dusj.



2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2..ETASJE > BAD 2 ETG

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 18 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger i våtsoner hvor det ikke er montert belegg, er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på over 25 mm. Det er registrert fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er registrert 2 sluker på bad, hvor det er 1 sluk i dusj, og 1 på gulv til framtidig plassering av badekar. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 19 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Det påpekes at hulltaking ikke er foretatt i tilhørende konstruksjoner mot våtsone til dusj, som følge av at tilhørende konstruksjoner er av yttervegger eller grenser til vaskerom som har våtromstapet på vaskerom side.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 20 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på våtrommet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten. Det er mulighet for montering av utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel som er høyere enn 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er også opplegg for vask

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 21 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner på vaskerom er ikke foretatt. To av veggene grenser mot yttervegg og bad, mens øvrige vegger grenser mot gang. På bakgrunn av rommets bruk og registrerte forhold vurderes sannsynligheten for å avdekke forhøyede fuktverdier i tilstøtende veggkonstruksjoner som lav.

Det er utført punktvis overflatemålinger ved bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at vegger i våtsone hvor det ikke er montert belegg, er utført med våtromstapet og maling beregnet/godkjent for bruk i våtrom og våtsone. Eier opplyser videre at arbeidene på badet er utført av fagfolk. Det opplyses at dokumentasjon på produkter og utførelse skal foreligge, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring eller under utarbeidelse av rapporten.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på over 25 mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, og det er registrert fall mot sluk på gulv.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 22 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og kjøkken.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem 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.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 23 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.. ETASJE > TOALETTROM 2 ETG

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettromm med malte vegger og laminat på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er ukjent om det er sikkert lekkasjesisterne på toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 24 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
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

Til 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i uinnredet rom i underetasje. Eier opplyser at det er skiftet ut filter jevnlig. Det må påberegnes jevnlig utskiftning av filter samt rengjøring av vegg- og takventiler, som anses som normalt.

Til 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er 2 stk varmtvannsberedere, en til leilighet og en til bolig. Begge er plassert i teknisk rom/gang i underetasje, hvor det er belegg og sluk på/i gulv.

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.

Det var pågående elektrisk arbeid på befaringsdagen, hvor det ble opplyst at gjenstående arbeid skal fullføres før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Det elektriske anlegget er fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæringer på arbeidet
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 25 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget var under arbeid på befaringsdagen, hvor det er enkelte punkter med elektrisk arbeid som ikke er fullført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Til 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. 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 fuktgjennomtrengning i underetasje.

Utvendig fuktsikring og drenering er ikke fullført. Det er registrert enkelte steder hvor knotteplaszt ikke er midlertidig utført. Det er også enkelte steder hvor isolasjonsplater (EPS) mangler flere steder puss eller annen overflatedekning. Dette gjelder blant annet ved murvegger og utvendig trapp.

Registrert forholdet er også beskrevet under punktet "andre utvendige forhold".

Til 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Det er registrert enkelte forhold på grunnmur og fundamenter innvendig i uinnredet rom i underetasje. Dette er beskrevet under "andre innvendige forhold"

Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuell kontroll av synlige deler av utvendig grunnmur og fundamenter.

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 26 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein, betongmur og naturstein.

1 TO 0 Terrenforhold

Beskrivelse

tomt som er under arbeid på ulik nivåer, i et skrående terreng.

Det er registrert tilsig av masser hvor det er fall mot mur, og tilbakefylling samt qvretting av terrenforhold anses som gjenstående arbeider/ikke fullført arbeid.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Det er ukjent om utvendig vann- og avløpsledninger er skiftet ut i sammenheng med oppbyggelse av bolig.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 27 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen blir ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS 3600, og gir kun enkel beskrivelse

- Garasje under oppføring
- Manglende tettesjikt på tak og gjenstående utvendig kledning
- Ikke støpt betonggulv.
- Det anbefales at tak og vegger tekkes igjen for å beskytte bakenforliggende konstruksjoner for vær og vind.

Det må påberegnes ytterlige arbeid for å ferdigstille garasje.

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 28 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
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

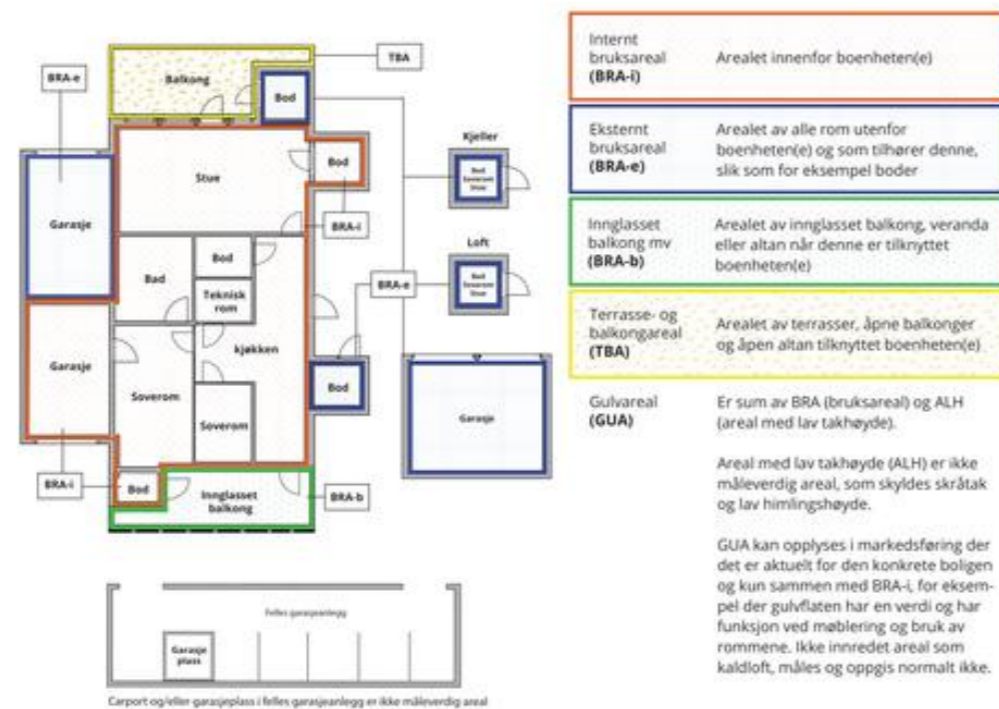
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 29 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
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)		
2..Etasje	67			67	50
1.Etasje	119			119	
Underetasje	136			136	
SUM	322				50
SUM BRA	322				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2..Etasje	Stue 2 etg, bad 2 etg, toalettrom 2 etg, soverom 2 etg, walk-in closet 2 etg		
1.Etasje	Gang, entré, gang 2, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje	Teknisk rom /gang, uinnredet kjellerrom, gang leilighet, soverom leilighet, soverom 2 leilighet, soverom 3 leilighet, bad leilighet, stue/kjøkken leilighet		

Kommentar

BRA-i: innvendig areal bolig
TBA: Areal takterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 30 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasje er under utførelse

Ja Nei

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Andreas Meling	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	245		0	671.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakken 4

Hjemmelshaver

Varhaug Hedda, Skretting Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger et etablert område i nærheten til sentrum

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomt med ulik nivåer, hvor nivå på framside av bolig er relativt flatt, nivå på bakside er ikke ferdig opparbeidet. Oppgruset innkjørsel

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold

Andre Merknader

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.

Boligen er oppført ved hjelp av egeninnsats, hvor eier er tømrer. Eier opplyser at underfang som graving, betong, rør, maler, elektro og takteking er utført av eksterne håndverkbedrifter. Eier opplyser også at det foreligger alt av dokumentasjon på arbeidet.

Boligen fremstår som ikke ferdigstilt, da det er flere gjenstående arbeider. Påpeker at alt av gjenstående arbeider/mangler er kommentert under "andre utvendige forhold" som helhet, og ikke under enkelte punkter i rapporten. I de enkelte punktene i rapporten er bygningsdelen kun vurdert på ferdig utført arbeid. Er det registrerte forhold som anses av stor betydning, er dette også punktert under de enkelte punktene i rapporten.

Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og elektrisk ovn. Det er ikke registrert etablert alternativ varmekilde som vedovn, peis eller tilsvarende på befaringsdagen. Forholdet avviker fra dagens byggeforskriftene. For at byggeforskriftene skal være oppfylt under bruk av energikilde, må det installeres vedovn, peis eller alternativ energikilde.

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon, tegninger, søknader, mildertidig bruks.	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 33 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 34 av 35

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 245
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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling og lydhimling i tilhørende konstruksjoner til leilighet i underetasje, er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det anbefales på generelt grunnlag å etterspør om det foreligger dokumentasjon på utførelse for brann og lydtekniske krav for boenheten er tilfredsstillende iht forskrift.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1064

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 35 av 35

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brattbakken 4	Brattbakken 4	

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?

Over 5 år siden

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.

Bodd i boligen i 2,5 år boligen sto ubeboet minst 2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skretting, Sindre

Selger

Varhaug, Hedda

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette 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

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har bygget huset selv fra bunn, har dokumentasjon på alt arb.er tomrer med fagbrev i 12 år



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 56888121



Energiatest

Adresse Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD			
Dato for energimerking	Merkenummer		
07.05.2026	Energiatest-2026-292539		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	12789491		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
5	245		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0101		

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2024	Enebolig med utleiedel
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
400,0 m ²	302,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
108,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,10 kWh/m ²	32 041 kWh


Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD
Detaljer

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



Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareusjer 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



Gjesdal kommune

Kultur og samfunn
arealbruk

ROGALAND BYGG & BETONG AS
Kvednaveien 4
4331 ÅLGÅRD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	21/00270-11	Linda Espeland	13.02.2024

GODKJENT - søknad fra Hedda Varhaug og Sindre Skretting om midlertidig brukstillatelse for enebolig, gnr. 5, bnr. 245, Brattbakken 4, Ålgård**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:**

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 5, bnr. 245, Brattbakken 4, Ålgård
TILTAKSHAVER	Hedda Varhaug og Sindre Skretting
ANSVARLIG SØKER	Rogaland Bygg & Betong AS
TILTAK	Riving, ombygging og oppføring av tilbygg til bolig

VEDTAK:

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse for bolig på gnr. 5, bnr. 245, Brattbakken 4 på Ålgård, godkjennes.

Frist for ferdigstilling av av gjenstående arbeid er 01.06.26.

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

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

VI MINNER OM:

Dere må søke om ferdigattest når gjenstående arbeid er ferdig.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen 01.06.26, vil kommunen kunne gi pålegg om ferdigstilling.

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

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

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

Besøksadresse
Rettedalen 4
www.gjesdal.kommune.no

Telefon
51 61 42 00
Org.nr
964 978 573

SAKSOPPLYSNINGER

I vedtak av 14.01.22 (vår ref.: 22/00270-6), fikk dere tillatelse til å rive, bygge om og føre opp et tilbygg til bolig på gnr. 5, bnr. 245, Brattbakken 4, Ålgård.

Søknad om midlertidig brukstillatelse og gjennomføringsplan ble mottatt 06.02.24. Det søkes om midlertidig brukstillatelse for boligen (deler av tiltaket).

Det er opplyst at det som gjenstår er garasje med takterrasse.

Dere opplyser at dato for ferdigattest er 01.06.26.

VURDERINGER:

Søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og det gis midlertidig brukstillatelse for boligen, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Linda Espeland
juridisk rådgiver - byggesak

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Søknad fra Hedda Varhaug og Sindre Skretting om midlertidig brukstillatelse for enebolig, gnr. 5, bnr. 245, Brattbakken 4, Ålgård
Gjennomføringsplan

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
Hedda Varhaug
Sindre Skretting

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

Besøksadresse
Rettedalen 4
www.gjesdal.kommune.no

Telefon
51 61 42 00

Org.nr
964 978 573

2

Dato: 04.08.2025



Gjesdal kommune

Ferdigmelding for vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: UYRU9823 Saksnummer: 24/02267

Foretak

OSLAND MASKIN AS
Org.nr: 912309142
Skasvegen 33
4354 VOLL

Kontakt
Eirik osland

Telefon
92029479

Mobil
92029479

Epost
oslandmaskin@gmail.com

Kontaktperson

osland Eirik

Telefon
92029479

Telefon
92029479

Epost
oslandmaskin@gmail.com

Eiendomsdetaljer

Adresse
BRATTBAKKEN 4

Gårds- og bruksnummer
5/245

Bygningsnummer
12789491

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Skretting Sindre
Brattbakken 4
4330 Ålgård
NORGE

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
5/245

Adresse
Brattbakken 4

Eier
Varhaug Hedda, Brattbakken 4, 4330 Ålgård

Eier
Skretting Sindre, Brattbakken 4, 4330 Ålgård

Arbeid utført

- ★ **Type tiltak**
Reparasjon/ending/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg
- ★ **Bygningstype**
Annen
- 📄 **Beskrivelse av tiltaket**
-
- ★ **Type arbeid**
Spillvann, utvendig

Påkoblinger

- ★ **Spillvann**
Utskifting av ledning
Eksisterende påkoblingspunkt (kommunalt nett)
Påkoblingspunkt på ledning
Eksisterende ledning:
PVC 160mm
Påkobling:
Stikk avløp (STK) #11547
Kommunal ledning:
Spillvannsledning (SP) PVC 200mm #3349

Utvendig utstyr

- 🔗 **Spillvannsledning**
Dimensjon: 160 mm, Materiale: Polyvinylklorid [PVC], Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82], Eier: Privat (bygningseier)
- 🔗 **Spillvannsledning**
Dimensjon: 125 mm, Materiale: Polyvinylklorid [PVC], Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82], Eier: Privat (bygningseier)
- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC, Kjegle: Uten kjegle, Kumbredde: 315 mm, Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82], Kumform: Sirkulær, Eier: Privat (bygningseier)
- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC, Kjegle: Uten kjegle, Kumbredde: 315 mm, Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82], Kumform: Sirkulær, Eier: Privat (bygningseier)
- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC, Kjegle: Uten kjegle, Kumbredde: 315 mm, Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82], Kumform: Sirkulær, Eier: Privat (bygningseier)

Skisse

- 📄 **Generert skisse**
Kartskisse med tegnforklaring - 5/245 BRATTBAKKEN 4



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

Vedlegg til ferdigmelding

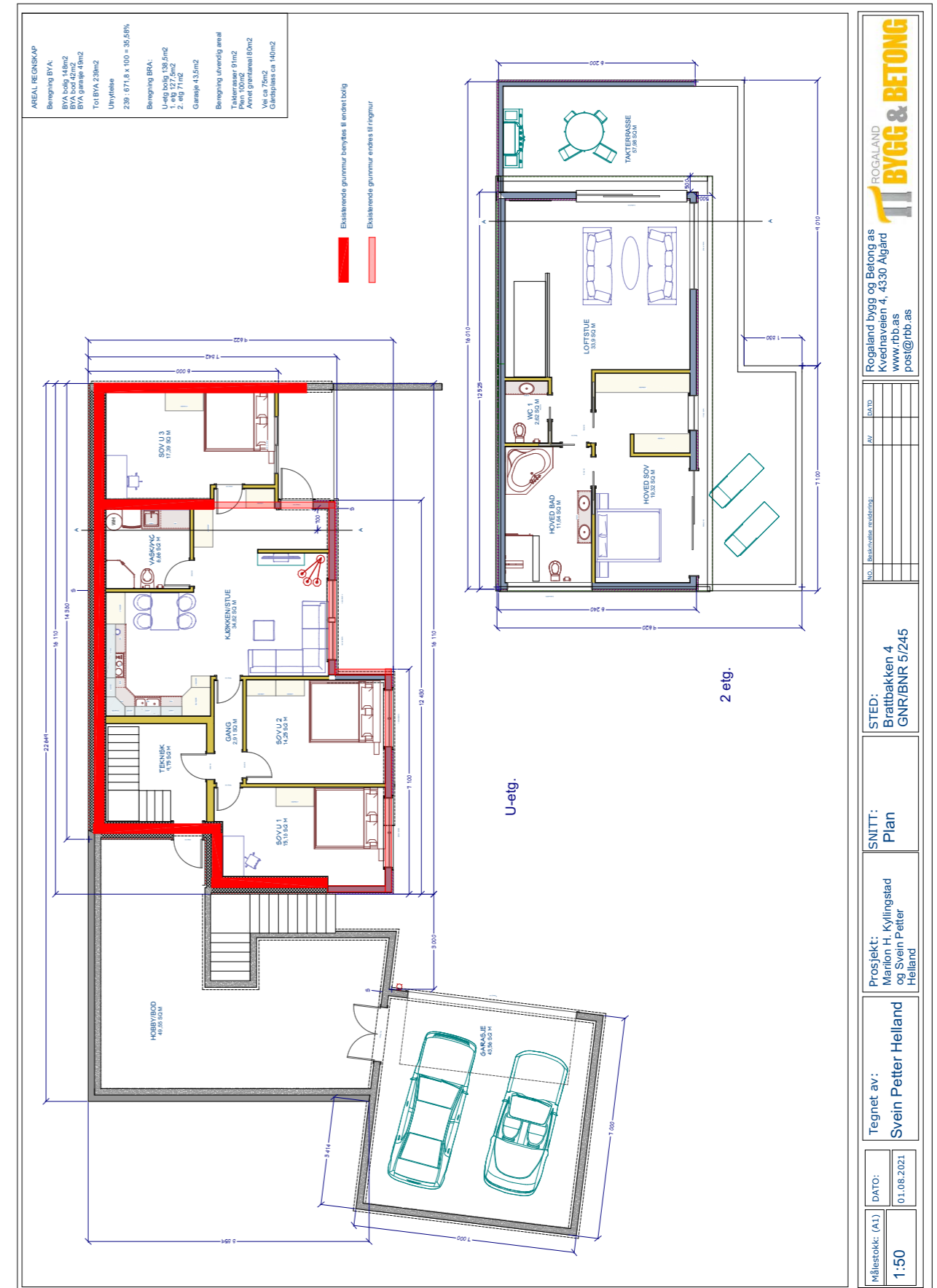
- Filer (0)
- Andre opplysninger

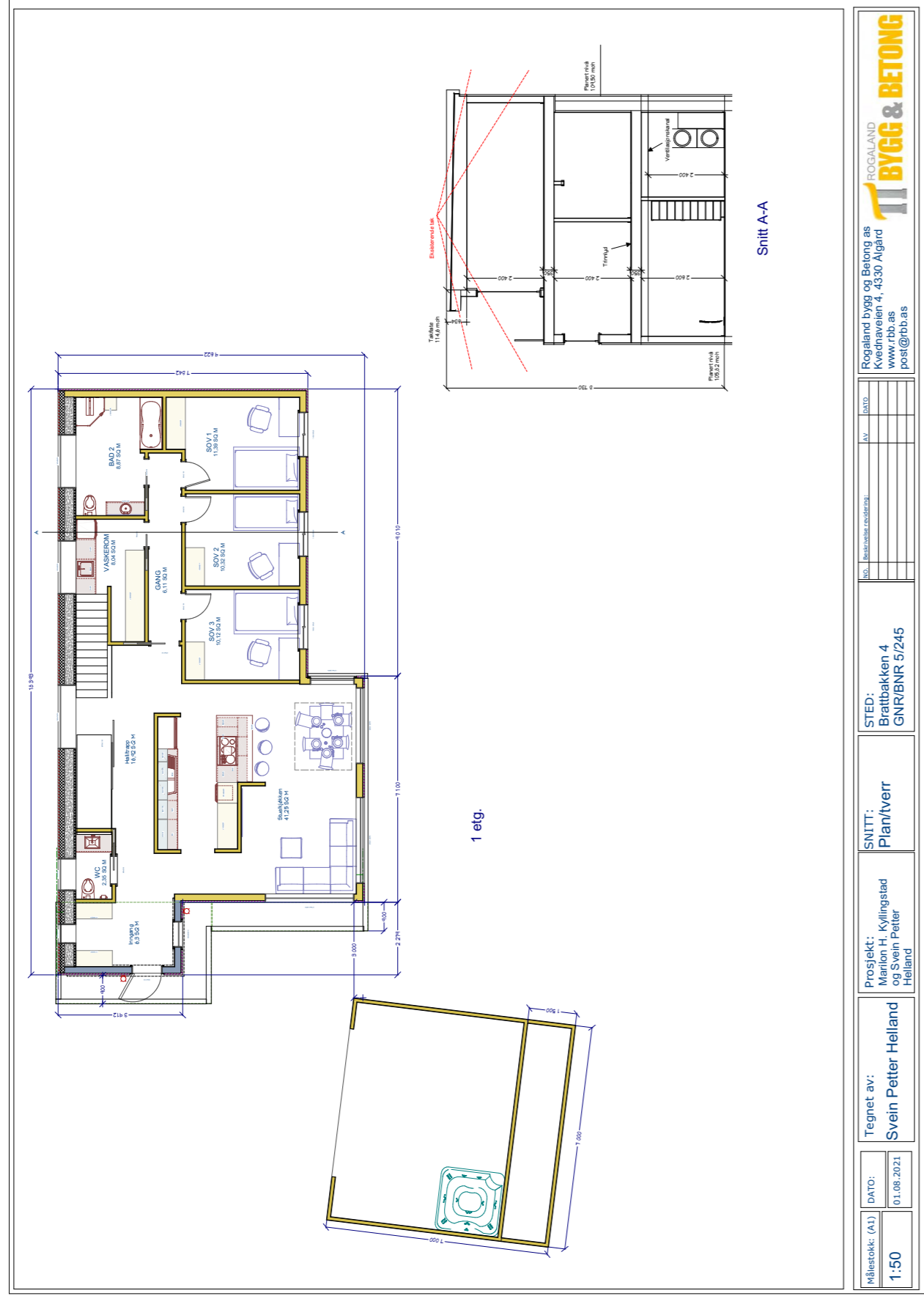
Ferdigstilling

- Ferdigstillingsdato spillvann
04.08.2025
- Tilleggsopplysninger

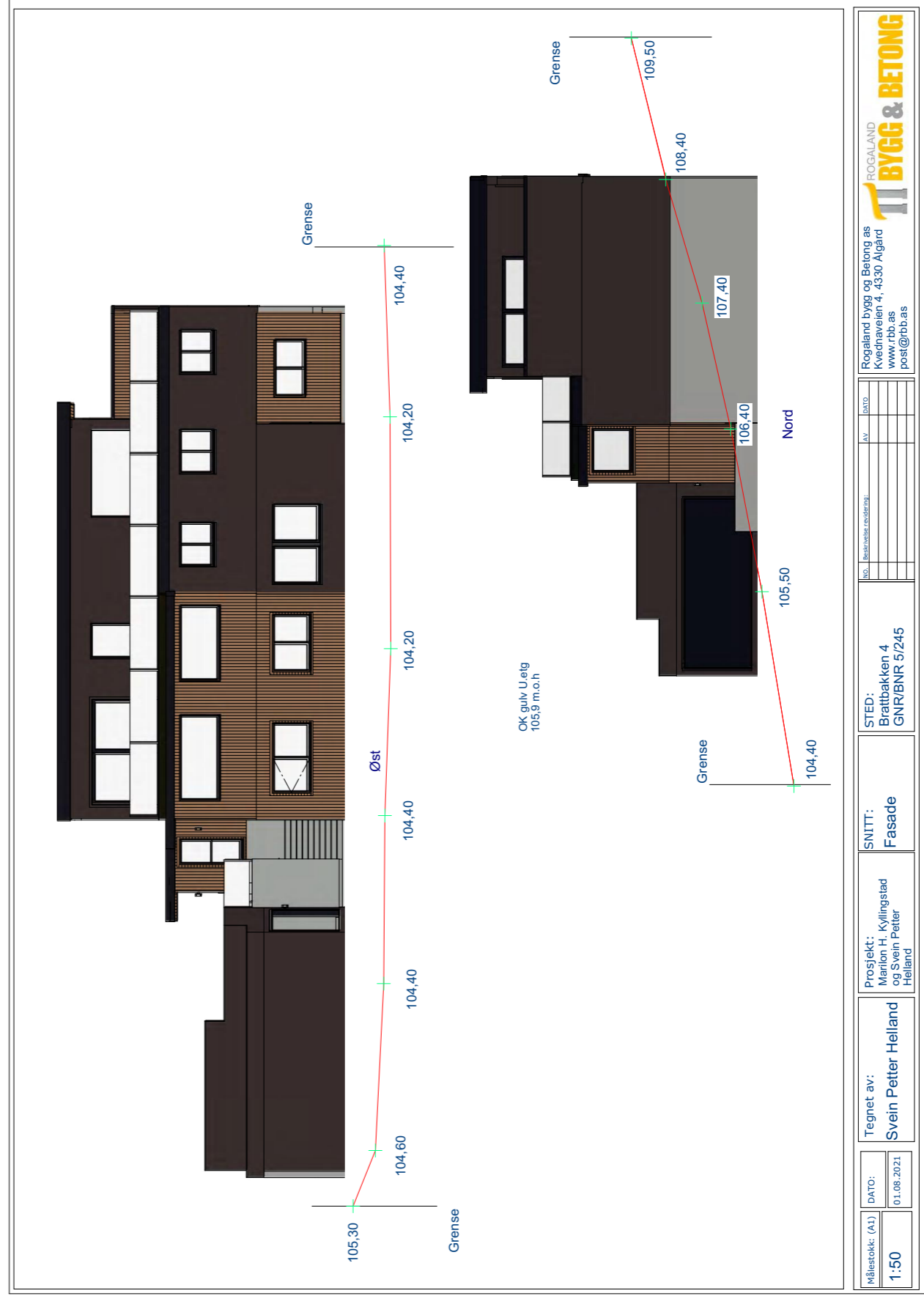


- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC Kumform: Sirkulær Kumbredde: 315mm
Kjegle: Uten kjegle Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]
- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC Kumform: Sirkulær Kumbredde: 315mm
Kjegle: Uten kjegle Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]
- **Stake og spylekum**
Material: Prefabr. PVC Kumform: Sirkulær Kumbredde: 315mm
Kjegle: Uten kjegle Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]
- **Spillvannsledning**
Materiale: Polyvinylklorid [PVC] Dimensjon: 160mm Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]
- **Spillvannsledning**
Materiale: Polyvinylklorid [PVC] Dimensjon: 125mm Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]

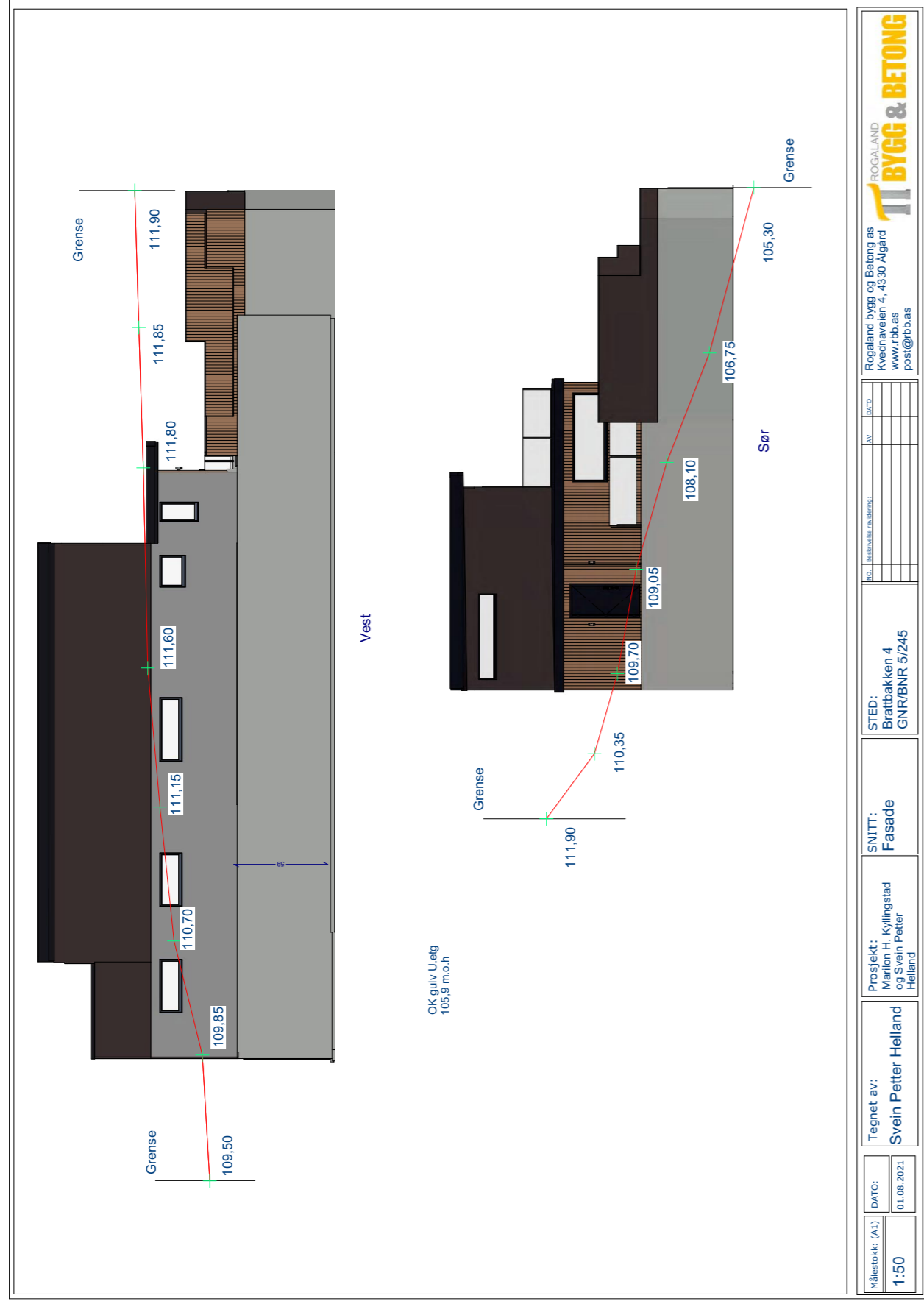




Målestokk: (A1) 1:50	DATO: 01.08.2021	Tegnet av: Svein Petter Helland	Prosjekt: Marlon H. Kyllingslied og Svein Petter Helland	SNITT: Plan/tverr	STED: Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245	NO: <input type="text"/> (Beregnet/utført)	AV: <input type="text"/>	
----------------------	------------------	---------------------------------	----------------------------------------------------------	-------------------	-----------------------------------	--------------------------------------------	--------------------------	--



Målestokk: (A1) 1:50	DATO: 01.08.2021	Tegnet av: Svein Petter Helland	Prosjekt: Marlon H. Kyllingslied og Svein Petter Helland	SNITT: Fasade	STED: Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245	NO: <input type="text"/> (Beregnet/utført)	AV: <input type="text"/>	
----------------------	------------------	---------------------------------	----------------------------------------------------------	---------------	-----------------------------------	--------------------------------------------	--------------------------	--





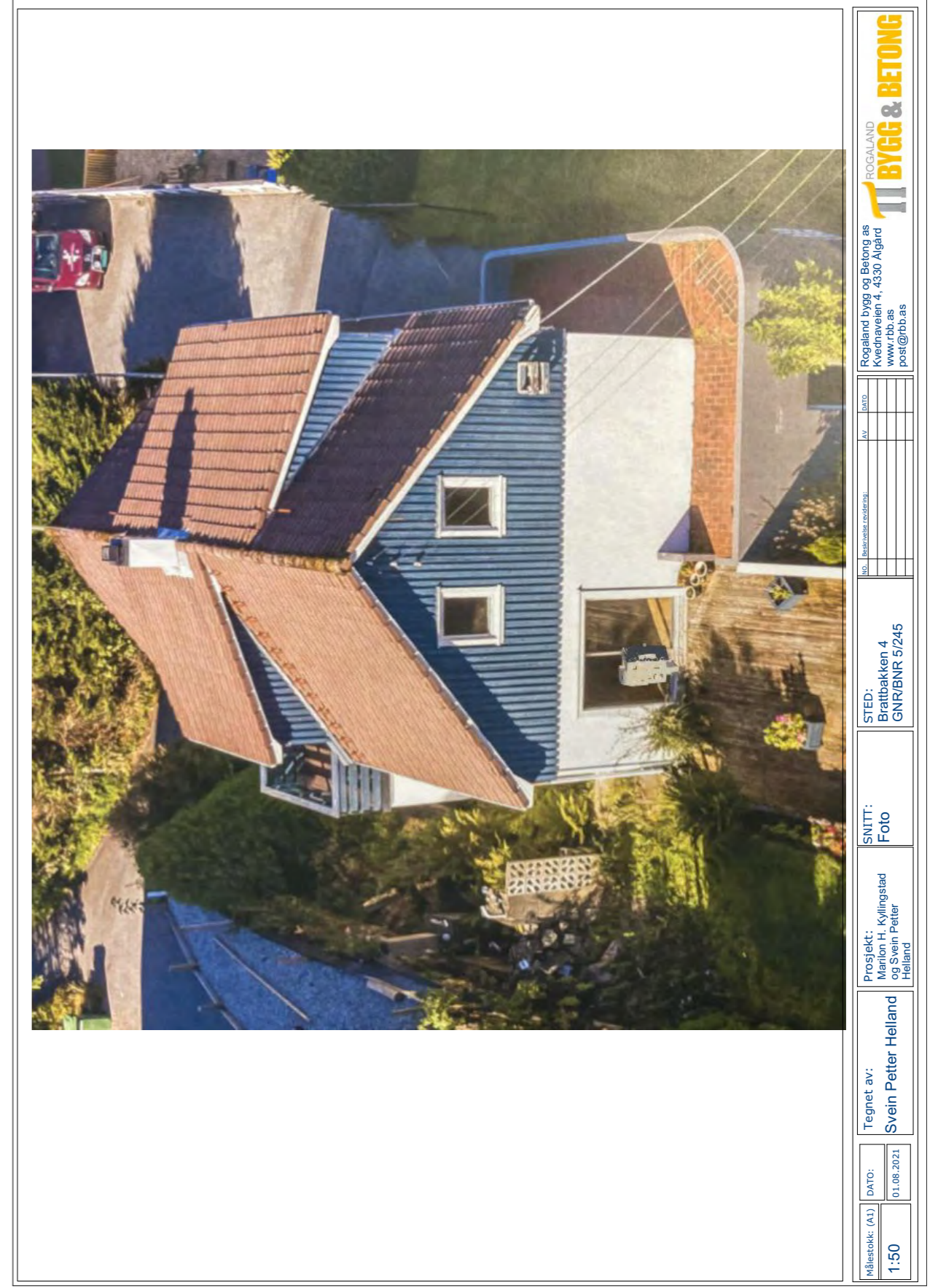
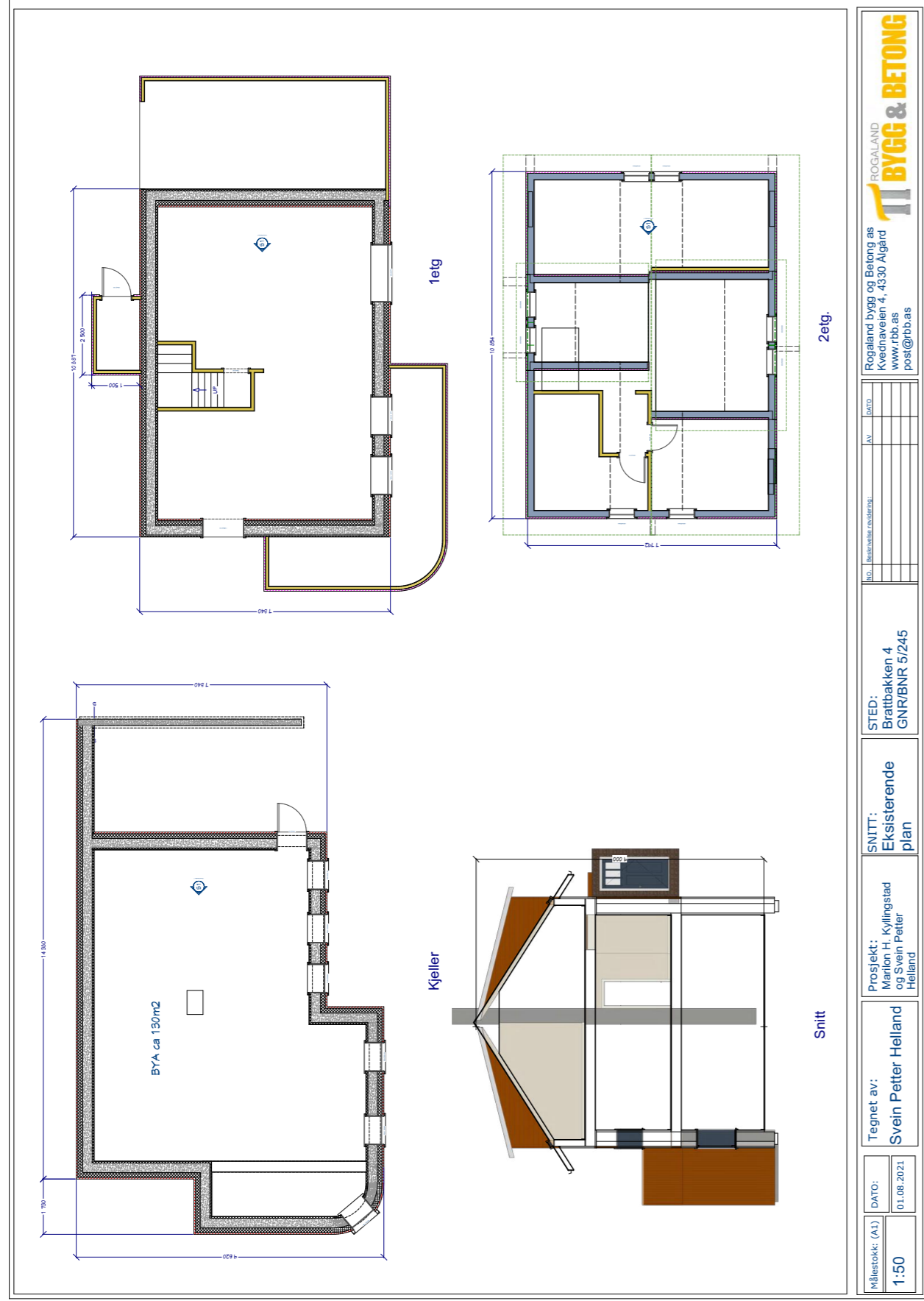
Målestokk: (A1)	1:50	DATO:	01.08.2021	Tegnet av:	Svein Petter Helland	Prosjekt:	Marlon H. Kyllingslød og Svein Petter Helland	SNITT:	Illustrasjon 2	STED:	Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245	NO:	Betongbetonform	AV:		DATO:		ROGALAND	BYGG & BETONG
-----------------	------	-------	------------	------------	----------------------	-----------	-----------------------------------------------	--------	----------------	-------	--------------------------------	-----	-----------------	-----	--	-------	--	----------	--------------------------

Rogaland bygg og Betong as
Kversteinen 4, 4330 Algard
www.rbb.no
post@rbb.no



Målestokk: (A1)	1:50	DATO:	01.08.2021	Tegnet av:	Svein Petter Helland	Prosjekt:	Marlon H. Kyllingslød og Svein Petter Helland	SNITT:	Illustrasjon 3	STED:	Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245	NO:	Betongbetonform	AV:		DATO:		ROGALAND	BYGG & BETONG
-----------------	------	-------	------------	------------	----------------------	-----------	-----------------------------------------------	--------	----------------	-------	--------------------------------	-----	-----------------	-----	--	-------	--	----------	--------------------------

Rogaland bygg og Betong as
Kversteinen 4, 4330 Algard
www.rbb.no
post@rbb.no





Målestokk: (A1)	DATO:	Tegnet av:	Prosjekt:	SNITT:	STED:	NO: (Referanse nummer)	AV:	ROGALAND
1:50	01.08.2021	Svein Petter Helland	Marlon H. Kyllingslød og Svein Petter Helland	Foto	Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245			BYGG & BETONG
								Rogaland bygg og Betong as Kverfossen 4, 4330 Algard www.rbb.no post@rbb.no



Målestokk: (A1)	DATO:	Tegnet av:	Prosjekt:	SNITT:	STED:	NO: (Referanse nummer)	AV:	ROGALAND
1:50	01.08.2021	Svein Petter Helland	Marlon H. Kyllingslød og Svein Petter Helland	Foto	Brattbakken 4 GNR/BNR 5/245			BYGG & BETONG
								Rogaland bygg og Betong as Kverfossen 4, 4330 Algard www.rbb.no post@rbb.no



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 13.03.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	245	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Brattbakken 4, 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.

Trykt på selvklippende papir

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Byggeplass (adresse)

Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parselnr.

Eier/føster av tomt

Adresse | TE

BRATTBAKKEN

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i hen- | Date | ferdigstilt og etterkontrollert og
hold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Pluggert 1" plastør, overgang til galvær.

Sted, dato | Autorisert rørleggerfirma

Ålgård 240298 | Sigurd Lima AS

Tlf: 51 61 98 50

Barkva. 6 - 4330 Ålgård

B. FERDIGBESIKTIGELSE

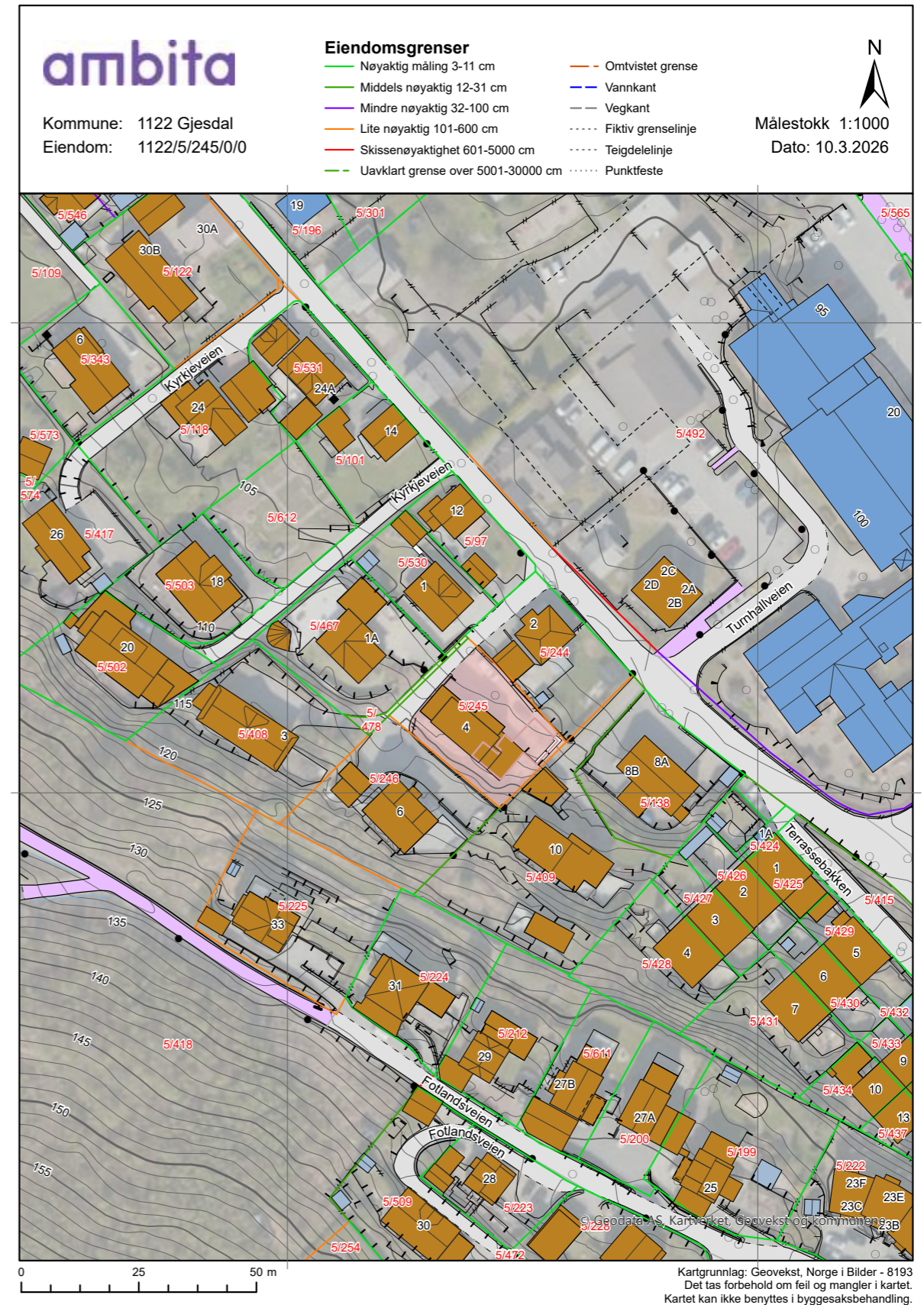
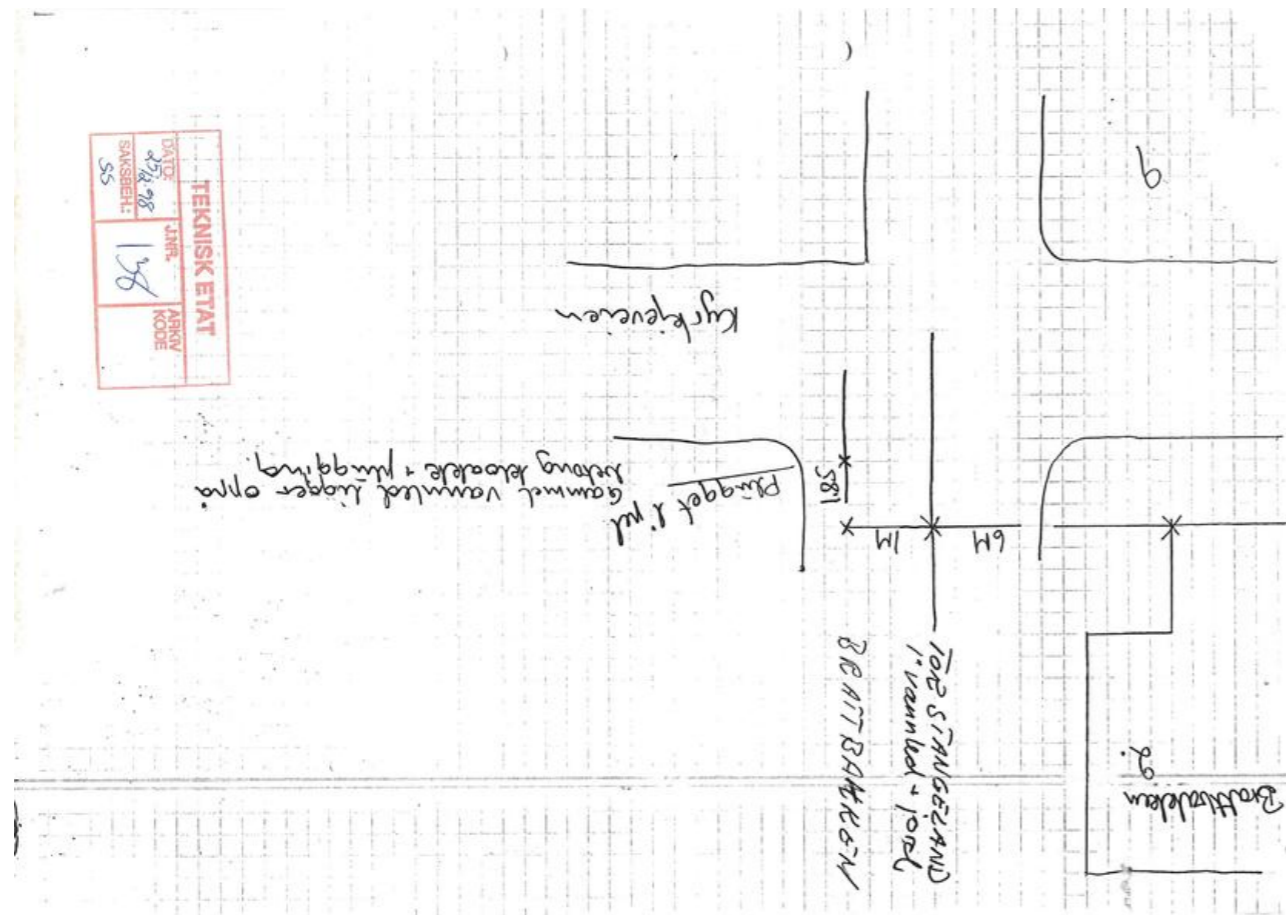
Ferdigbesiktigelse er foretatt: | Date | De utførte installasjoner | godkjennes på følgende betingelser mv.:
godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

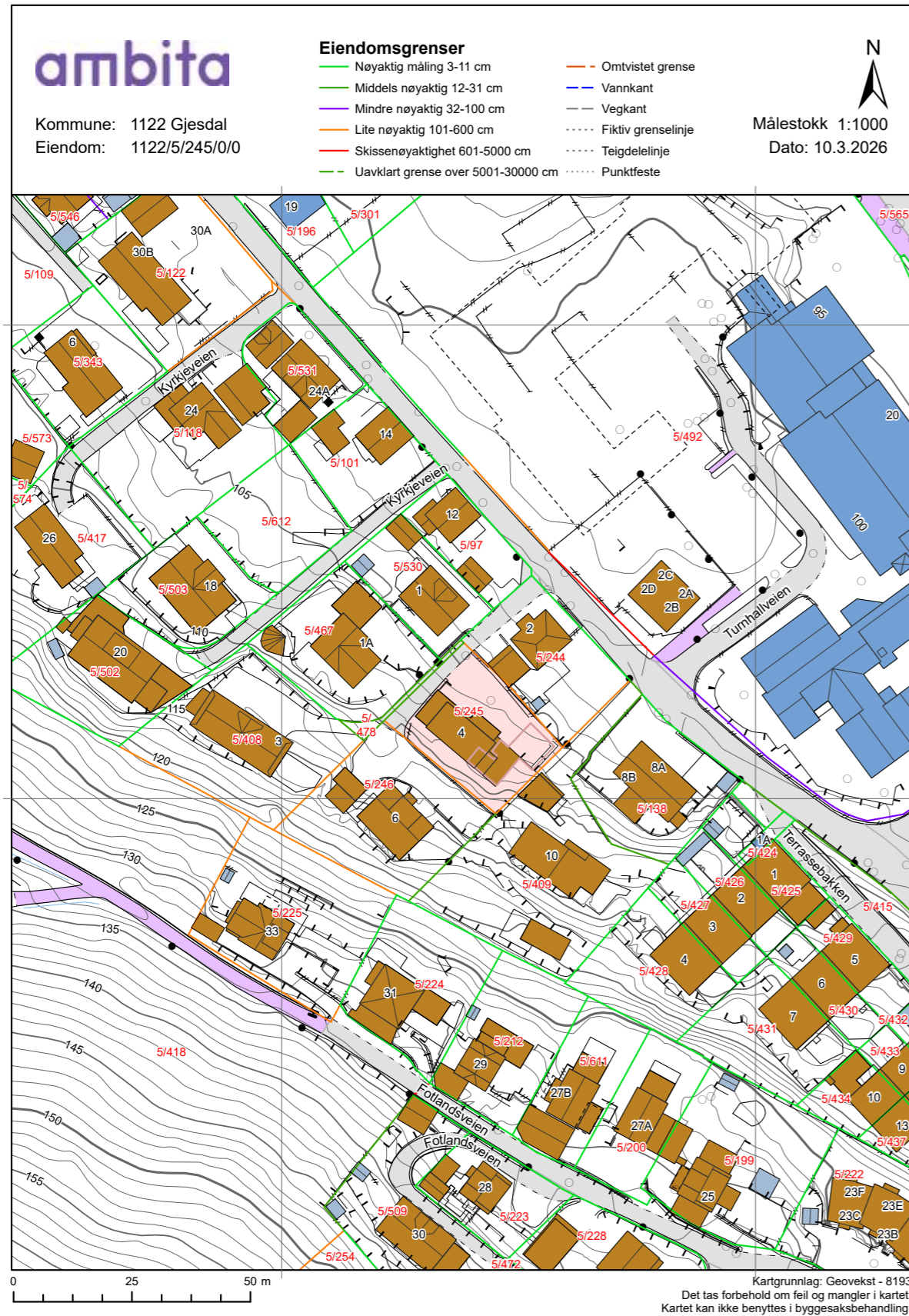
Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato | Underskrift

Ålgård 7/4-98 | Sivert Sivertsen





Tegnforklaring

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

ambita Vegstatuskart

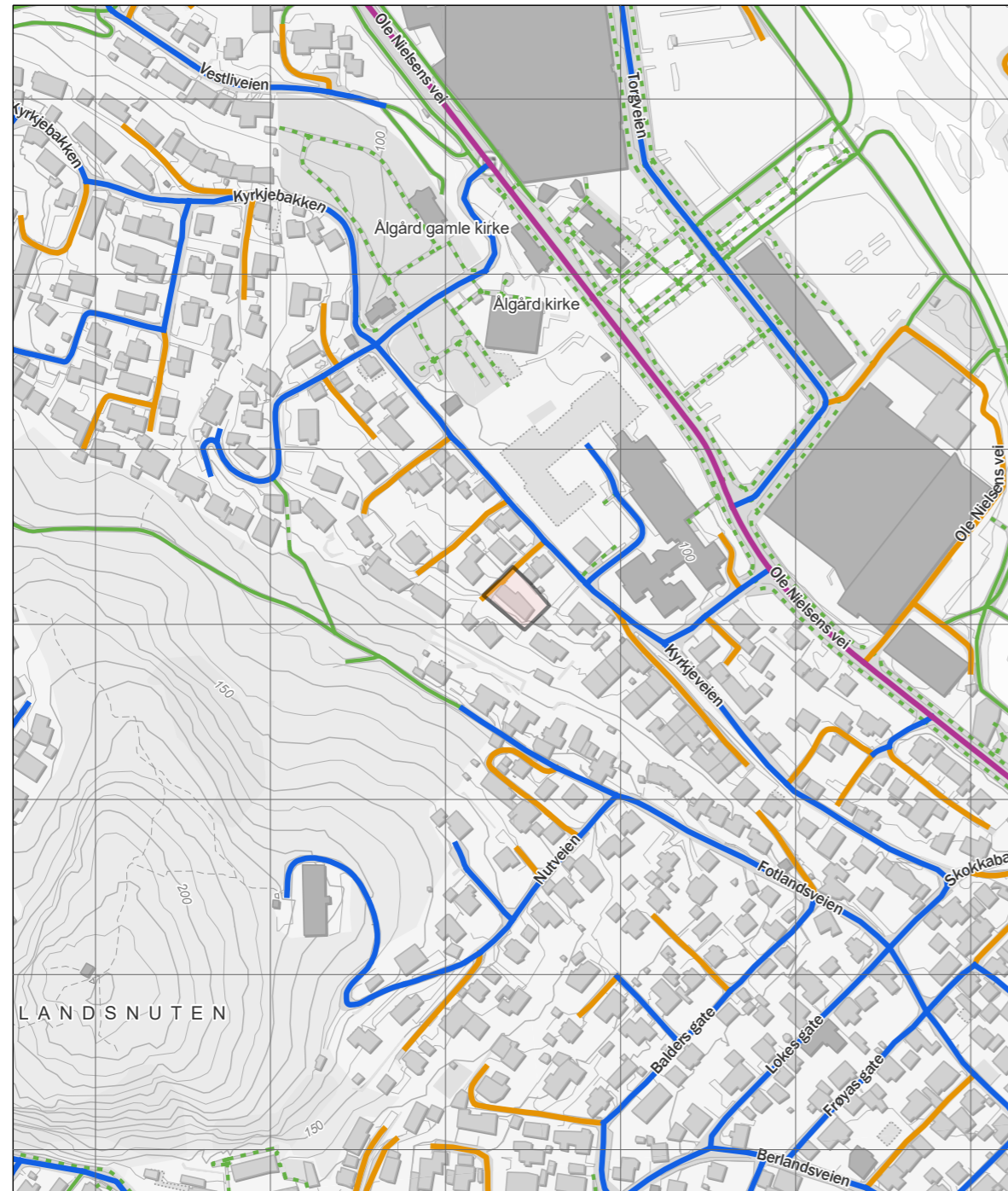
Kommune: Gjesdal

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/245/0/0

Adresse: Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD

Målestokk v/A4: 1:3000

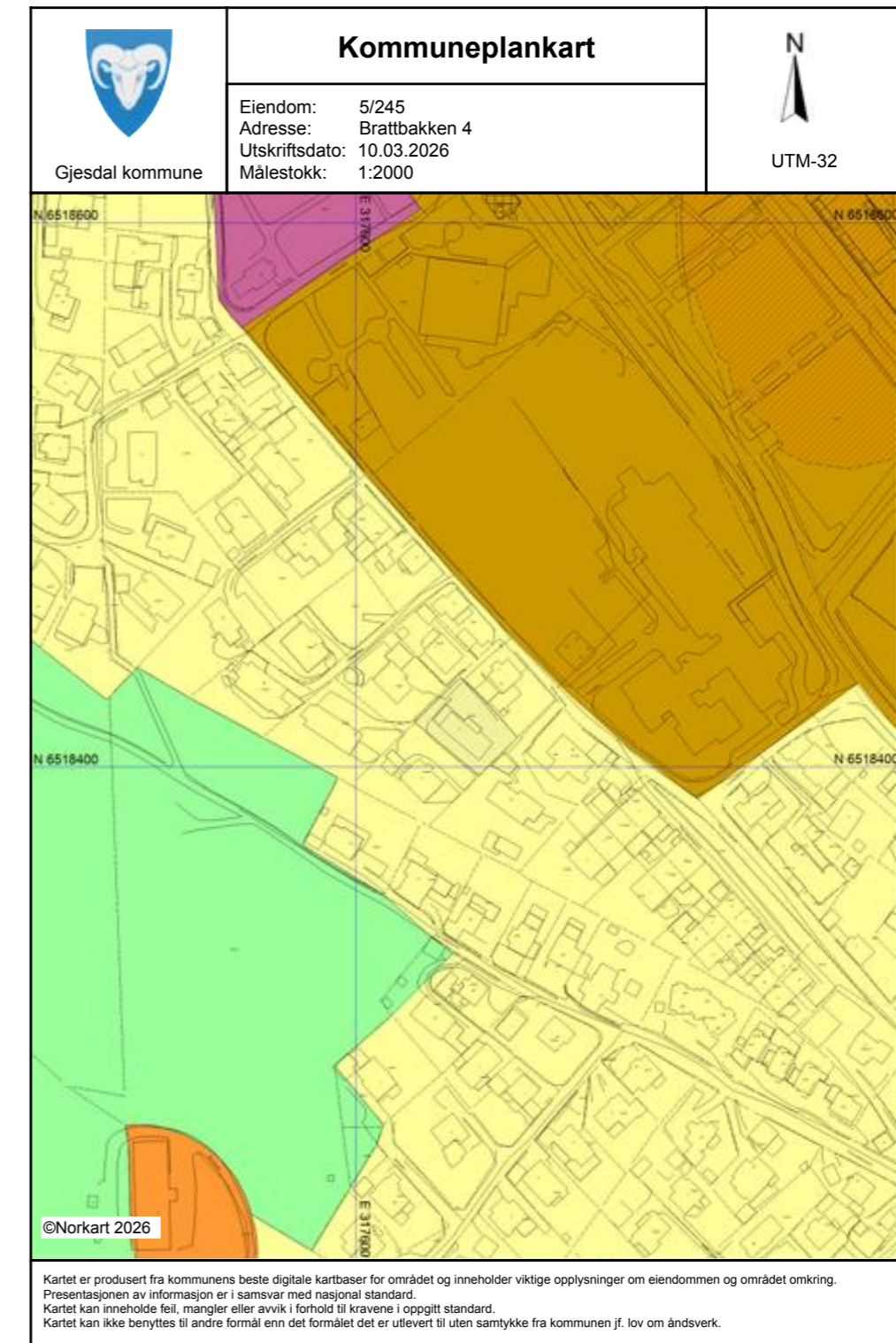
Dato: 10/03/2026



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



Tegnforklaring	
	VEG
	Annet vegareal
	Autoværn
	Vegdekkekart
	Vegskuldekart
	Vegbom
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Park
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan PBL 2008	
	Forsamlingslokale for tro- og livsynsutøvelse
	Kombinert bolig og tjenesteyting
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Fortau
	Park
	Faresone - Flomfare
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterleirje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandsleirje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
Bygninger	
	Takriss
	Trapp inn til bygg, kant
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
	Adressepunkt bøkst
Stedsnavn og andre tekster	
	Navn på samferdsel



Tegnforklaring	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2001	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmåte
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksisterende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Andre typer anlegg - eksisterende
	Gravplass - eksisterende
	Friområde - eksisterende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Gang/sykkelveg - eksisterende
	Plåskrift områdenavn
Abc	
VEG	
	Annet vegareal
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekkkart på bro
	Vegdekkkart
	Gangfeltavgrensing
	Vegskuldekart
	Vegbom
Bygninger	
	Takriss
	Takoverbygg kart
	Trapp inntil bygg, kart
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendoms grense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Havn på samferdsel

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ÅLGÅRD SENTRUM M.M.

GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhusbebyggelse, terrassehus, konsentrert bebyggelse, forretning, offentlig- og almenntilgjengelig bebyggelse.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, gravlund, samt friområder med arealer for park og bade plass.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE, UNNTATT ER FELTENE B1 OG B2

§2 Innenfor områdene avsatt til dette formål kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer og uthus (garasjer) ikke over 1 etasje.

§3 Bygningene skal fortrinnsvis oppføres med saltak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet.

§4 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

§5 Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

Endret i ny kommuneplan

§6 Boligtomter skal som hovedregel ha et minsteareal på 500 m². Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse når spesielle forhold tilsier dette.

§7 Garasjer som kan oppføres frittliggende, skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B1

20

§8 Innenfor området skal bolighusene oppføres som terrassebebyggelse slik som vist i planen.

- §9 Plassering av garasje og uthus fastsettes av bygningsrådet.
 §10 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0.6

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B2

- §11 Innenfor området skal bygningene oppføres som vist i planen
 §12 Bolighus skal oppføres med brannskillevegg B-30
 §13 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0.3

FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDENE

- §14 Bygningsrådet skal ved behandling av søknader om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
 Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
 §15 Gjerde og støttemur mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommene kan det oppføres gjerde med høyde maks. 1,2 m.
 §16 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
 De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

- §17 Innenfor områdene skal det oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer med tilhørende parkeringsareal og garasjeanlegg etc. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.
 §18 Innenfor felt F1 kan det oppføres bygning med maksimalt 3 etasjer. Der etasjehøyden ikke er spesielt angitt på reguleringskartet, skal bygningene ikke ha mer enn 2 etasjer. Bygningene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.
 §19 Områdene skal ikke ha større utnyttelsesgrad enn det som framgår av reguleringskartet.
 §20 Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg i områdene F2 - F6 under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
 §21 Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal det være vedlagt en detaljert tomteplan som viser bygningenes plassering, avkjørsler, parkering, beplantning, samt plass for på- og avlesning.

(21)

- §22 Ved søknader om fasadeendringer må det legges spesiell vekt på at fasaden får et tilfredsstillende utseende og dessuten står i stil med resten av bygningen.

OMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

- §23 I området A1 kan det oppføres forsamlingslokale for Folkets hus. Bygningen skal oppføres i inntil 2 etasjer, med utnyttelsesgrad ikke over 0,7.
 §24 I området A2 skal det oppføres forsamlingslokale for Ålgård bedehus. Bygningen skal oppføres som vist i planen i maksimum 2 etasjer, samt underetasje. Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,7.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- §25 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet før byggetillatelse innvilges.
 Utnyttelsesgraden for område 01 må ikke overstige 0,3
 Utnyttelsesgraden for område 02 må ikke overstige 0,1
 Utnyttelsesgraden for område 03 må ikke overstige 0,7.
 Ved detaljplanlegging av område 02 forutsettes det innpasset lekeplass.

OMRÅDE FOR GRAVLUND

- §26 Området skal anvendes som gravlund med tilhørende parkeringsplass for denne, samt Ålgård kapell. Før arbeidet igangsettes i området må det foreligge en detaljplan godkjent av bygningsrådet. Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til gravlund.
 Alle planer om oppføring av bygninger, og andre forslag til endringer, som har tilknytning til gravlund og kirke, skal godkjennes av Stavanger Stiftsdireksjon, Jfr. Kirkeloven av 1897, §§24, 42 og 48, og bygningloven av 1965, §25 nr. 6 og §27, 3. ledd.

BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

- §27 Veiene skal ha bredde og kurvatur som vist på planen.

FRIOMRÅDER

- §28 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Trafokiosk kan tillates.

(22)

§29 FELLESBESTEMMELSER

- a. Innenfor frisisiktsonene, arealet mellom frisisiktlinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.
- b. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.
- c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser.
- d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Ålgård, den 11. juni 1982

Revidert 17.3.1983
 Revidert 19.02.1985
 Revidert 2.4.1985

GJESDAL KOMMUNE

*Gjeldgjort av kommunestyret 23/5-85
 R.G.*

23

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

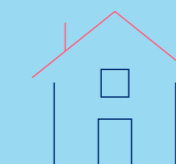
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Brattbakken 4, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 245, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260061
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