

PROAKTIV

Enebolig med garasje

Stor tomt 1388 m2



SKOGVEIEN 12



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
- **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

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

Enebolig med garasje | Tomt 1388m2 | 3 sov/2+2 stuer | Garasje |
Tilbygg med grillhus og bod/verksted | Flott utsikt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 114, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 168.000,-

Totalpris: 6.118.000,-

Kommunale avgifter: 16.987,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 7/3

BRA: 250 m²

BRA-i: 187 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 1388.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Energiattest blir forelagt før overtakelse

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	116		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD

Kommune: Gjesdal / **Område:** Opstad/Bærland

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

Skogveien 12 har en sentral og familievennlig beliggenhet på Ålgård, med kort vei til dagligvarebutikker, Alt i Ålgård, Norwegian Outlet og øvrige servicetilbud. Coop Mega Ålgård vil bli din nærmeste dagligvarebutikk.

På Ålgård skjer det spennende ting i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et helt nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet, har man stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykkel langs elven gjennom Figgjo. Denne sykkelstien ligger bare noen minutters gange fra Skogveien. Turmulighetene er altså mange, både på



OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 23, X39, 48, 92, N95	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 9.9 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 26.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Ålgård Post i butikk	9 min 0.8 km
Rema 1000 Opstadveien PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

AMFI Ålgård	9 min
Vitusapotek Ålgård	11 min

SPORT

Bærland stadion Ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Torvmyra nærmiljøanlegg Sandvolleyball	12 min 0.9 km
NorFit 24/7	10 min
Jazzercise Ålgård	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Ålgård	11 min
-----------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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



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



man kan sette seg ned.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass bare noen minutters gange fra eiendommen, med gode bussforbindelser.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

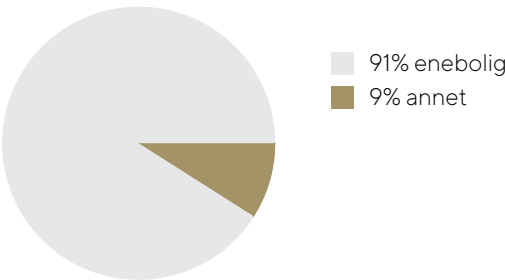
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

BOLIGMASSE



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

Barnehage/Skole/Fritid

Bamsebo barehage | Bruhammaren fus barnehage

Skolekrets

Bærland skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 12.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 12.5 km

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min 1.3 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	18 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL SKOGVEIEN 12

Vi starter utendørs – tomten er ca 1388 m2 | Stor og flott hage
og nydelig utsikt

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

1388 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 4 stk. TG3, 24 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er registrert fuktskjolder og spor etter fuktgjennomtrengning i takkonstruksjonen, blant annet ved rørgjennomføringer. Lokalt er det registrert mykt trevirke/materialnedbrytning i takbord omkring gjennomføringene. Det er også registrert tydelige fuktmerker omkring pipegjennomføringen. Eier opplyser at det ved kraftig nedbør kombinert med vind periodevis kan forekomme vanninntrenging ved pipen, og at vann kan trekke videre ned i takkonstruksjonen mot vinterhagen. Ved fuktmåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene. En fuktmåling representerer imidlertid forholdene på måletidspunktet og kan ikke alene bekrefte eller avkrefte periodisk fuktinntrenging. På bakgrunn av synlige fuktspor, registrert mykt trevirke og opplysninger fra eier vurderes det å foreligge periodisk fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

Gjentatt fuktinntrenging kan medføre videre oppfukting og materialnedbrytning i takbord og tilstøtende trekonstruksjoner. Over tid kan dette utvikle seg til råteskader og i verste fall redusert bæreevne dersom bærende konstruksjonsdeler blir påvirket. Skjulte deler av konstruksjonen kan ha større skadeomfang enn det som er synlig ved befaringen. At det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen reduserer ikke risikoen knyttet til en lekkasje som opptre periodevis ved bestemte værforhold. Som følge av alder på undertak og forhold som er registrert på taktekkingen, anbefales det jevnlig kontroll av takkonstruksjonen på kaldloft, for å avdekke eventuelle fuktinntregning på et tidlig stadium. Tekking rundt pipegjennomføring ved undertak og ved taktekking bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og



SENTRUMSNÆR BELIGGENHET



utbedring må påberegnes. Kostnadsestimat er basert på lokal utbedring rundt pipegjennomføringer. Ved åpning av takkonstruksjon ved pipegjennomføring, kan det forekomme ytterlige forhold som ikke er mulig å bekrefte/avkrefte ved visuell kontroll på befaringsdagen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Det er registrert vindu med råteskader, og tegn til fuktpåkjenninger på innvendige foringer/karmer. Det er registrert vinduer som har sprekker i trevirke på utvendige karmer og klemlister. Enkelte vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid, hvor det er registrert normal aldersslitasje. Konsekvens/tiltak: Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid. Råteskader, sprekker og fuktpåvirkning kan over tid redusere vinduenes tetthet og funksjon, og medføre videre materialnedbrytning samt økt risiko for fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner. Fuktpåvirkning på innvendige karmer og foringer kan også være tegn på kondens, utettheter eller lokal vanninntrengning. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll alene. Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet. Vinduer med råteskader bør skiftes ut. Eventuelle skjulte forhold i bakenforliggende skjulte konstruksjoner, ved demontering av skadet vindu, kan ikke utelukkes. Eventuelle forhold ved demontering av vindu bør utbedres før lukking og remontering av vegg. Sprekker bør vedlikeholdes og utbedres. Skadet trevirke bør skiftes eller repareres der materialfastheten er redusert. Kostnadsestimat er basert på vindu med råteskader som bør byttes ut i nærmeste fremtid. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik: Ved hulltaking i innforet vegg mot terreng, i kott under trapp, er det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Ved undersøkelsen ble det observert en oppbygning med papp mot murvegg, isolasjon, plastfolie og innforet trekonstruksjon. Vegger under terreng med organiske materialer og treverk på innsiden av mur er generelt fuktutsatte dersom murverket tilføres fukt utenfra eller

konstruksjonen har begrensede uttørkingsmuligheter. Det er i tillegg registrert avflassing og misfarging nederst på enkelte synlige murflater. Dette kan være tegn på tidligere eller pågående fuktbelastning. Det kan ikke på bakgrunn av befaringen alene fastslås om forholdet skyldes én enkelt årsak eller en kombinasjon av flere forhold. Mulige medvirkende årsaker er alder og funksjon på utvendig drenering/fuktsikring, manglende avslutning med klemlist over utvendig fuktsikring, fukttransport gjennom murverket og oppbygningen av de innforede veggene. Deler av de aktuelle murveggene er i dag skjermet utvendig av tilbygg. Dette kan redusere den direkte værbelastningen, men utelukker ikke fukttransport fra terreng eller grunn. Utvendige forhold under bakkenivå kan ikke kontrolleres visuelt.

Konsekvens/tiltak: Forhøyede fuktverdier i en lukket, innforet vegg mot terreng gir risiko for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av treverk og andre organiske materialer. Plastfolie på innsiden kan samtidig begrense uttørking mot rommet dersom konstruksjonen tilføres fukt fra mur-/terrengsiden.

Registrert avflassing på murflater understøtter at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, men det kan ikke fastslås om dette er et historisk forhold eller uttrykk for fortsatt fukttransport. Omfanget av eventuell skade i skjulte deler av veggen kan ikke bestemmes uten ytterligere åpning. Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig veggkonstruksjone for å avklare årsak og omfang. Dette bør omfatte utvidet åpning/destruktive undersøkelser i representative områder samt kontroll av treverk og øvrige organiske materialer.

Utvendig drenering, fuktsikring, avslutning av grunnmursplast og terreng-/avrenningsforhold bør samtidig vurderes nærmere og utbedres. Som følge av at registrerte forhold er punktkontrollert, må det påberegnes tiltak rundt hele boligen og ikke bare ved gitt området. Eventuelle tiltak bør først fastsettes når årsaken til fuktbelastningen er bedre avklart. Dersom det avdekkes fukt- eller råteskadede materialer, må disse fjernes og konstruksjonen bygges opp igjen med en løsning som er tilpasset vegger mot terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Eier opplyser at badet ble renovert omkring 2005, og at det da ble lagt fliser oppå eksisterende gulvbelegg. Det eksisterende belegget fungerer dermed som tettesjikt under flisene. Basert på opplyst alder vurderes tettesjiktet å ha passert forventet brukstid. Utførelsen og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Det er derfor usikkert om tettesjiktet er ført og klemt/tettet tilfredsstillende til sluket.
Konsekvens/tiltak: Når tettesjiktet har passert forventet brukstid, øker risikoen for svekket tetthet, sprekker og lekkasjer. Overgangen mellom tettesjikt og sluk er et særlig utsatt område. Når utførelsen her ikke kan dokumenteres eller visuelt bekreftes, foreligger det økt usikkerhet knyttet til badets fuktsikkerhet. Eventuelle lekkasjer kan medføre oppfukting og skade på underliggende og tilstøtende

konstruksjoner. At det ikke er registrert synlige lekkasjeskader på befaringsdagen kan ikke alene bekrefte at tettesjiktet fortsatt har tilfredsstillende funksjon. På grunn av alder og usikker utførelse ved sluket bør det påregnes rehabilitering av gulv og tettesjikt. Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt og tilslutninger utføres som et samlet system. Inntil rehabilitering utføres anbefales jevnlig kontroll av sluk og omkringliggende konstruksjoner for tegn til fukt eller lekkasje.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er registrert flere lokale skader i overflatebehandlingen på taktekkingen, med korrosjon/rustdannelse ved blant annet skjøter, platekanter og innfestingspunkter. Det er også registrert rust/korrosjon på flere skruer som benyttes til innfesting av takplatene. Enkelte steder er det synlig korrosjonsutvikling i området rundt innfestingene, samt mindre lokale deformasjoner i tekkingen. Underliggende eldre taktekking/undertak har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Underliggende sjikt er i hovedsak skjult av den nyere tekkingen og kan derfor ikke kontrolleres visuelt i sin helhet.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:

Som følge av registrerte fuktspor i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen, samt eiers opplysninger om periodisk fuktinntrenging ved kraftig nedbør og vind, vurderes tettingen ved pipegjennomføringen å ha nedsatt funksjon. Det kan ved befaringen ikke fastslås om årsaken ligger i pipebeslaget, tekkingen rundt pipen, tilstøtende taktekking eller en kombinasjon av disse forholdene. Utførelsen og skadeomfanget kan ikke avklares fullt ut ved visuell kontroll alene. Forholdet må også sees i sammenheng med punktet "takkonstruksjon" og "andre utvendige forhold"

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker i trevirket og påbegynnende råteskader/materialnedbrytning, særlig i nedre del av kledningen. Det er også registrert enkelte områder hvor det mangler musesperre ved luftespalten bak kledningen.

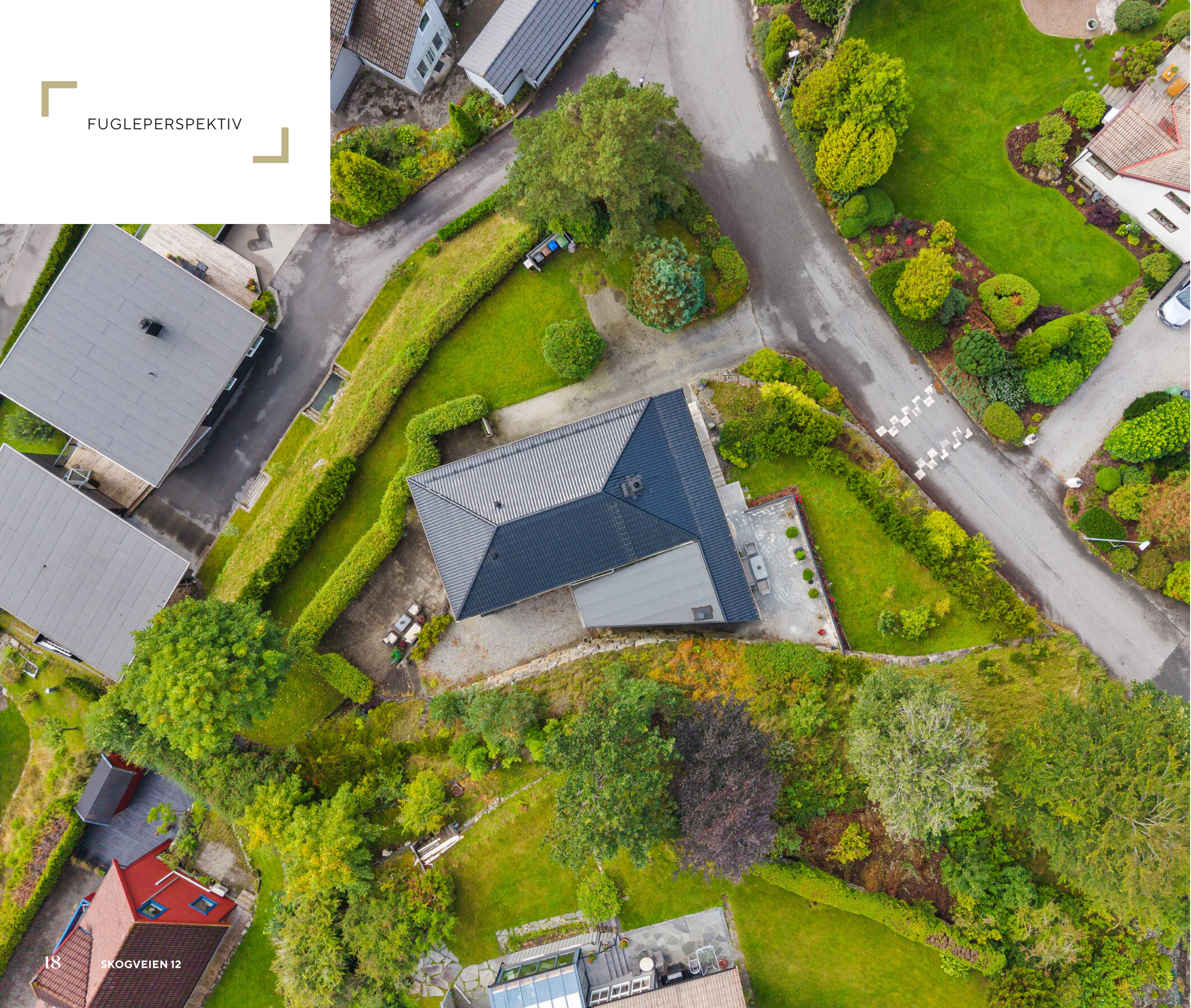
Utvendig > Ytterdører

Det er registrert balkongdør med værslitte overflater og avflassing i overflatebehandlingen på karm og dørblad. I nedre del av dørkarm/terskel er det registrert begynnende materialnedbrytning og råteskader i trevirket.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Alder på tettesjilt under platting på balkong har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke rom under





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

Utvendig > Andre utvendige forhold
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av forhold registrert på vinterhage/utestue og verksted. (se rapport for utfyllende beskrivelse)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avløpsrør er ikke byttet ut i løpet og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsberederen er innebygget hvor det er åpne vegg-/konstruksjonsområder i nærheten, slik at lekkasjevann kan få adgang til tilstøtende og skjulte konstruksjoner.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Utvendig drenering og fuktsikring vurderes å ha en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. På synlige deler av grunnmursplasten/fuktsikringen over terreng er det registrert manglende klemlist, og enkelte steder fremstår klemlisten som løsnet eller falt av. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng, hvor det er påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng og tegn til fuktpåvirkning på mur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner, både på synlige innvendige og utvendige murflater. Det er ikke unormalt at det forekommer riss og mindre sprekker i eldre murkonstruksjoner som følge av blant annet svinn, temperaturbevegelser og mindre bevegelser over tid.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er opplyst om og registrert begrenset fall bort fra grunnmuren enkelte steder. Forholdet gjelder særlig ved støpt platting i tilknytning til utestue/verksted, hvor det er registrert fall mot grunnmur. Eier opplyser at det er utført tiltak for å redusere risikoen for vanninntrenging inn mot og under murkonstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktforhold under punktet rom under terreng

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

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Vindu er plassert i våtsonen til dusjen og omkringliggende materialer rundt vindu er uegnet til å stå i våtsone. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på innvendig karm/foringer samt i overganger rundt vinduet. Plassering av vindu med uegnet materialer i våtsone medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen og over fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner. Flislagte veggoverflater fremstår ellers i overordnet Flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes utskiftning av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er lavere enn 25 mm

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Vindu er plassert i våtsonen til dusjen og omkringliggende materialer rundt vindu er uegnet til å stå i våtsone. Plassering av vindu med uegnet materialer i våtsone medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen og over tid fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner. Flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes fremtidig utskifnting av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesikt.

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater gulv
Det er registrert sprukne gulvfliser og fuger, samt hulrom/mangelfull heft under enkelte fliser.

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Tettesjiktet på vaskerommet har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Utførelsen av tettesjiktets tilslutning til sluk er ikke synlig, og det kan derfor

ikke bekreftes om tettesjiktet er ført og klemt tilfredsstillende under klemringen. Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte sprekker og skader i enkelte gulvfliser og fuger. Fliser og fuger utgjør ikke det vanntette sjiktet, men sprekkdannelser kan være tegn på bevegelser eller belastninger i underlaget. Det kan ikke ved visuell kontroll fastslås om underliggende tettesjikt er påvirket.

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det har ikke vært mulig å gjennomføre fuktundersøkelse i skjult konstruksjon direkte bak dusjsonen. Fuktmålingen er utført i tilgjengelig åpning ved hovedvanninntaket, i vegg mot terreng. Eventuelle fuktutslag i dette målepunktet kan derfor ikke uten videre knyttes til vaskerommets bruk eller tettesjikt, da fuktpåvirkning fra grunnmur og terreng også kan være en medvirkende årsak.

Toalettrom > underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

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

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 27. juli 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, vinterhage, utedstue og bod/verksted

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

Bygg 2

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 4 kvm

Garasje

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Verksted og utedstue 2

Bruksareal:
1. etasje

BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 41 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

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

Påkostninger:
Utestue over garasje 2012-2013.
Utestue i sammenheng med utedstue nr 1. 2013
Verksted bygget på samme tid.
Pipe har utført feier, teglpipe, med nytt røykrør. Pipebeslag beslag i sammenheng med utbygging av utstue.
Enkelte vinduer er skiftet ut, i 2005-2006
Kjøkken er byttet ut ca 2006.
Lagt fliser opp på eksisterende beleg.
Smøremembran på vaskerom/ bad
Utvendig drenering er ikke skifte ut i løpet av eieres periode,



TRAPPEGANG MED TOALET



UTESTUE/GRILLHUS

har ukjent alder og vurderes som passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Vannledninger: ikke byttet, ei heller utvendige private stikkledninger.
Utestue, vinterhage og utvendig bod/verkset, er ikke tilstandsvurdert.
Men det er registrert søyler som har fuktskjolder. Eier opplyser at det er fra tidligere fuktinntregning fra pipe. Det har ikke kommet inn etter rutbedringer, men det er registrert fuktinntregning over vindu med fuktskader innvendige foringer, hvor eier opplyser på de verste regnværstidene kan komme fuktinntregning ved pipe, og følger videre i takkonstruksjonen over vinterhage og ned over vindu.
Årsak og eventuelle omfang er utkjent, og må sees i sammenheng med registrerte og opplyste forhold ved pipe. Takkonstruksjonen over vinterhage er igjenbygget og kan ikke visuelt kontrolleres uten destruktive tiltak, Eventuelle skjulte forhold, årsak og omfang kan ikke bekreftes uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak.
Betongplattinger er ikke arealoppmålt, hvor det er eier som tidligere har fjernet utvendig fliser. Det er også utført tiltak for at vann ikke skal trenge seg inn mot grunnmur som beslag og tapp, hvor eier opplyser at fallforholdet ikke er optimalt.

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn. Varmekabler. Varmepumpe

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







SOVEROM

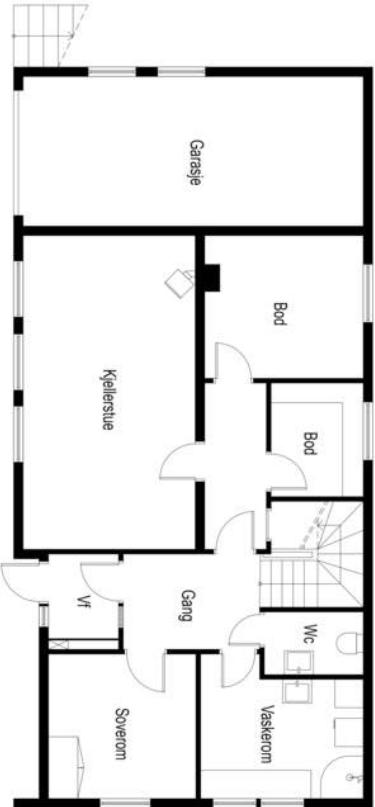
Det er tre soverom i huset, to i hovedetasjen og et i underetasjen.
Hovedsoverommet har utgang til luftebalkong og god
garderobeløsning





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 388 m²

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
16.987,- for 2026

Eiendomsskatt
2.119,- for 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 23.10.1978. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Det foreligger godkjente tegninger m/bem datert 16.03.2011 for tilbygg med grillhus og bod.

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

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

03.02.2010 - Dokumentnr: 83980 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Litle Bærlandshølen Vestlibakken m.m Ålgård med Id: 19920001. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

Kjerneinformasjon

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 22. juli 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 950 000,00 (Prisantydning)

5 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
148 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 100 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 118 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Torill Stene Jørgensen
Ole Marin Jørgensen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 74 375 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger og tegninger kr 8 400, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse (valgfritt) kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning (alle visninger inkludert) kr 0 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 138 475 Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341 Totalt kostnadsoverslag kr. 139 816 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

Kjerneinformasjon

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 6, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 20.09.2026

Oppdragsnr.: 22592-1152

Referansenummer: PS3553

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og 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.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 2 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 3 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
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.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 4 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
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 befarng. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen er en enebolig fra 1978 med enkelte senere oppgraderinger. De viktigste avvikene gjelder fuktforhold i takkonstruksjonen ved pipe, forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng, eldre drenering/fuksikring og våtrom med aldrende tettesjikt. Det er også registrert lokale råteskader på enkelte vinduer, korrosjon på taktekking og ulike vedlikeholdsbehov utvendig.

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer, særlig knyttet til taklekkasje, konstruksjoner mot terreng og våtrom. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Eier opplyser at taktekkingen ble fornyet omkring 2013, hvor det ble montert nye sløyfer og lekter over eksisterende taktekking av pappshingel, før det ble lagt ny taktekking. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Eier opplyser at renner, nedløp og beslag som pipehatt ble byttet i sammenheng med bytte av taktekking. Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanell med takshingel.

Takkosntruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon på kaldloft. Påpeker at takkonstruksjonen er punktkontollert, særlig ved rørgjennomføringer hvor tilkomst er mulig. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med

liggende og stående bordkledning.

utvendig klending har ulik alder.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Det er ulik alder på kledningen
Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vinduene er av ulike alder, da enkelte vinduer er skiftet ut iløpet av eiers periode.
Ytterdørene er av treverk, og det er malt hovedytterdør samt skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Dørene i boligene har ulik alder og enkelte dører er skiftet ut i løpet av eiers periode.
Det er balkong.

Som følge av alde og elde på rekkverk, må det påberegnes jevnlig vedlikehold og anses som normalt.
Utvendig trapper er av betong og betongstein.

Det er registrert værslitasje som følge av alder og elde. Det er registrert rester etter tidligere fliser som var montert i betongtrapp. Eier opplyser at utvendig fliser er fjernet.
Vinterhage/utestue og verksted i tilknytning til boligen er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og avhendingsloven som egne bygningsdeler. Det er likevel registrert flere forhold som vurderes å være av betydning for videre bruk, vedlikehold og behov for utbedringer. Tilstandsgrad 2 settes samlet sett som følge av registrerte forhold.

I vinterhagen, som har direkte adkomst fra boligens stue, er det registrert fuktskjolder på innvendig stolpe samt tegn til tidligere og/eller periodevis fuktpåvirkning på foringer og konstruksjoner over vinduspartier. Det er også registrert indikasjoner på fuktpåvirkning i overgangen mellom vegg og tak. Ved stikkprøveise fuktmålinger på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene. Målinger utført på én befaringsdag kan imidlertid ikke avkrefte periodisk vanninntrenging.

Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrenging fra området ved pipegjennomføringen, og at det tidligere er forsøkt utført tetting uten at forholdet er blitt varig utbedret. Ifølge eier opptrer lekkasjen hovedsakelig ved større nedbørsmengder kombinert med bestemte vindforhold. Ved slike forhold kan det

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

forekomme vanninntrenging videre ned i konstruksjonen og lokalt ved vindu og foringer. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte avvik ved pipegjennomføringen og takkonstruksjonen. Gjentatt fuktinntrenging gir risiko for videre fuktskader og materialnedbrytning i synlige og skjulte konstruksjoner. Årsak og skadeomfang bør derfor avklares nærmere, og det må påregnes utbedring av lekkasjepunktet samt eventuelle skadede konstruksjoner. Eventuelle forhold, årsak til fuktinntregning og omfang i lukkede takkonstruksjoner i vinterhage kan ikke bekrefte/avkreftes ved visuell kontroll og uten destruktive tiltak.

Det er videre registrert balkong-/ytterdør i vinterhagen med slitt og avflasset overflatebehandling samt begynnende materialnedbrytning i treverket. Døren har behov for vedlikehold, og skadet trevirke bør repareres eller skiftes etter behov.

På enkelte utvendige partier ved tilbygg/vinterhage er det registrert åpne eller mangelfullt beskyttede overganger nederst i veggkonstruksjonen, hvor vindspærre og bakenforliggende konstruksjoner ikke er tilfredsstillende skjermet av utvendig kledning/beslag. Dette gir økt risiko for fuktinntrenging og værpåvirkning. Det anbefales at overgangene kompletteres med egnet og værbestandig avslutning.

Det er registrert lagring/gjenstander på takflaten. I områdene rundt lagringen er det registrert smuss og mose-/grønskevekst. Lagring på taktekking kan hindre avrenning og uttørrking samt medføre økt lokal belastning og slitasje på tekkingen. Gjenstander bør fjernes, og takflaten bør rengjøres og holdes under jevnlig kontroll.

Langs deler av grunnmuren er det etablert beslag/tetting. Eier opplyser at området har ugunstige fallforhold mot konstruksjonen, og at beslag og tape er montert som tiltak for å redusere vannbelastning mot og under grunnmur. Slike tiltak kan redusere vannpåvirkningen, men endrer ikke nødvendigvis de underliggende terreng- og fallforholdene. Området bør derfor holdes under observasjon, og det bør vurderes mer permanent løsning for kontrollert bortledning av overflatevann dersom fuktproblemer oppstår.

Eier opplyser videre at det tidligere har forekommet vanninntrenging i verkstedet. Det skal være utført utbedringer i bakenforliggende konstruksjoner, og kledning skal ha vært demontert og remontert i det aktuelle området. Det er ikke opplyst om ny vanninntrenging etter utførte tiltak. Skjulte konstruksjoner og omfanget av tidligere fuktpåvirkning kan likevel ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser.

Enkelte steder er det også registrert manglende musesperre nederst bak kledningen. Det er ikke opplyst om forekomst av mus i boligen, men manglende tetting gir økt risiko for at smågnagere kan komme inn i luftspalte og videre til skjulte konstruksjoner. Eventuelle skjulte spor eller skader etter smågnagere kan ikke utelukkes ved visuell kontroll alene. Det anbefales å etablere egnet musesperre samtidig som nødvendig ventilasjon bak kledningen opprettholdes.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er pipe i teglstein og vedovn.

Eier opplyser at det har vært jevnlig besøk av feier, hvor forhold er utbedret. Eier opplyser at etter sist branntilsyn ble det påpekt sprekk ved inspeksjonsluke, som eiere opplyser er utbedret med egnet middel. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe og vedovn i underetasje eller i 1 etasje. Gulvet har teppe over betong. Veggene har panel over betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Deler av vegger vendt mot under terreng har synlige murer. Resterende vegger har innforede trevegger.

Påpeker at 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. Innvendig trapp er en malt tretrapp, med teppe ilagt trappetrinn. Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Overflatene er av eldre dato og normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og overflateavvik må forventes og anses som normalt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at bad ble renovert rundt ca 2005, hvor det ble lagt fliser på eksiterende belegg på gulv. NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vannrette sjikt. Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Eier opplyser at ved renovering av bad i 2005, ble det lagt fliser opp på eksiterende belegg. det er ikke registret oppbrett av tettesjikt ved dørterskel. Det er registrert fall til sluk, ved utført vanntest på gulv, er det også

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 5 av 40

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 6 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

registrert at vann ledes til sluk.

Flislagte overflater fremstår ellers i overordnet Flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes utskiftning av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesjikt.
Det er plastsluk og belegg med ukjent utførelse.

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

Eier opplyser at ved renovering av bad, ble det lagt fliser opp på eksiterende belegg som idag fungerer som tettesjiktet på gulv på badet. Tettesjiktet vurderes å ha passert levetid. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom trapp og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

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.

Våtrom › underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at vaskerom ble renovert i ca 2005, hvor det ble lagt smøremembran og fliser på gulv. NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Våtrommet har flis på vegg, malte plater og panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall på gulvet mot sluk. Det er ikke registrert oppbreitt av membran ved dørterskel. Dusjsonen er avgrenset med tett bunnlist, og det er i tillegg sluk i gulvet under vaskemaskinen utenfor dusjsonen.

Ved utført vanntest ble det registrert at vann i dusjsonen ledes til sluket i dusjsonen, og at vann utenfor dusjsonen ledes mot sluket under vaskemaskinen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er registrert sluk i dusjsonen og på gulv under vaskemaskinen. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er ikke utført egen hulltaking i tilhørende konstruksjoner til vaskerommet, da det er åpning i vegg ved hovedvanninntaket som gir tilgang til deler av veggkonstruksjonen. Det er utført fuktmåling i dette området. Da tilhørende vegger til dusjsonen vender mot yttervegg, er det ikke mulighet for hulltaking og fuktmåling i dette området.

Målepunktet ligger imidlertid ikke i tilknytning til dusjsonen. Veggene ved dusjsonen er yttervegg, og det har derfor ikke vært mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom på denne delen av konstruksjonen. Utførte målinger gir dermed ikke grunnlag for å vurdere fuktforholdene i skjulte konstruksjoner direkte bak dusjsonen.

Målepunktet ved hovedvanninntaket ligger samtidig i en vegg mot terreng. Resultatene må derfor ses i sammenheng med forholdene beskrevet under punktet rom under terreng, da eventuell fukttransport fra grunnmur/terreng kan påvirke fuktverdiene i dette området

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

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.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i rundt år 2005, og fremstår i overordnet ok tilstand ut i fra alder og bruk.

SPELALROM [Gå til side](#)
Toalettrom har ikke mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 7 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobberør. Deler av vannledninger er synlig på vaskerom ved varmtvannsbereder og ved hovedvanninntaket.

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
Innvendige avløpsrør er av ukjent type.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpe ble montert for ca 10 år siden og at det er utført jevnlig service på varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde varmepumpens funksjon og levetid.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er plassert innebygget i en kasse. Kassen har avtakbart topplokk, som gir begrenset tilgang for visuell kontroll ovenfra. Berederen er plassert i nærheten av sluk i gulvet, og eventuell lekkasje kan ledes ledes mot til sluket.

Det er samtidig registrert åpne konstruksjoner i tilknytning til berederen, blant annet mot skillevegg til toalett rom og mot innforede vegger. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis vil bli ledet kontrollert til sluk. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Det er utført enkelte elektriske arbeider i sammenheng med oppføring av uestue i 1 etg.

Eier opplyser at det ble byttet ut deler av sikringier og ble utført i sammenheng med oppføring av vinterhage og uestue.

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

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunnen er ukjent.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 8 av 40

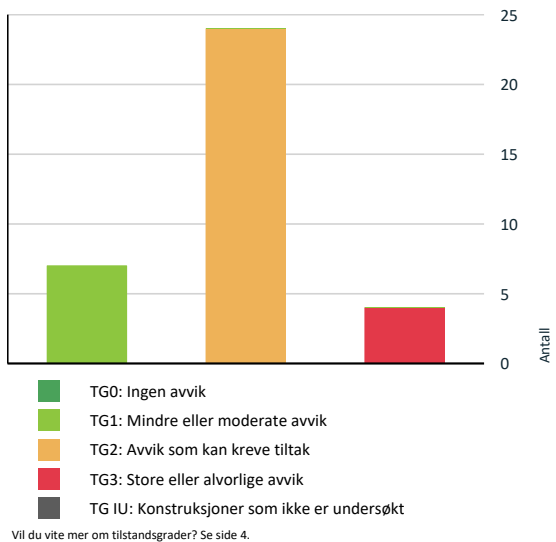
Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

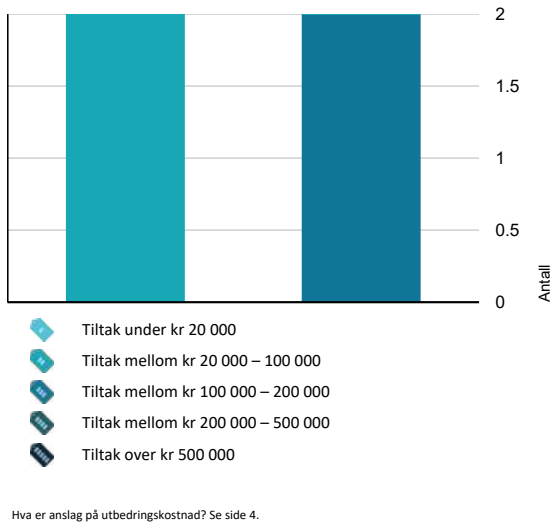


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 9 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Toalettrom > underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 10 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på vedlagt brukstillatelse i kommunens arkiv

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg utestue 1 og utestue 2 samt verksted	Tilbygg oppført ved hjelp av egeninnsats. Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.
2005	Reonvering av bad 1 etg	Renovering av bad, det ble lagt nye fliser på gulv og vegger. Flisene ble lagt på eksisterende belegg på gulv. Eier opplyser at arbeidet ble utført ved hjelp av egeninnsats, hvor elektro og rørleggerarbeid ble utført av fagfolk.
2005	Renovering av vaskerom	Renovering av vaskerom, hvor det ble lagt smøremembran og fliser på gulv. Eier opplyser at arbeidet ble utført ved hjelp av egeninnsats, hvor elektro og rørleggerarbeid ble utført av fagfolk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stål-/aluminiumplater, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Eier opplyser at taktekkningen ble fornyet omkring 2013, hvor det ble montert nye sløyfer og lekter over eksisterende taktekkning av pappshingel, før det ble lagt ny taktekkning

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere lokale skader i overflatebehandlingen på taktekkningen, med korrosjon/rustdannelse ved blant annet skjøter, platekanter og innfestingspunkter. Det er også registrert rust/korrosjon på flere skruer som benyttes til innfesting av takplatene. Enkelte steder er det synlig korrosjonsutvikling i området rundt innfestingene, samt mindre lokale deformasjoner i tekkingen.

Underliggende eldre taktekkning/undertak har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Underliggende sjikt er i hovedsak skjult av den nyere tekkingen og kan derfor ikke kontrolleres visuelt i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Korrosjon på skruer og innfestingspunkter kan over tid redusere innfestingenes funksjon og medføre svekket feste av takplatene. Korrosjon og skader rundt skruerhull kan også påvirke tettheten lokalt og øke risikoen for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Dersom ulike metaller er benyttet i direkte kontakt, kan dette under enkelte forhold også bidra til økt korrosjonsutvikling.

Når undertak eller underliggende tettesjikt blir eldre, øker samtidig risikoen for redusert tetthet og lekkasjer dersom vann trenger gjennom den ytre tekkingen.

Det anbefales nærmere kontroll av skruer, innfestinger og korroderte områder på hele takflaten. Korroderte festemidler bør skiftes ut med egnede festemidler som er tilpasset taktekkningens materiale. Skadede områder i tekkingen bør utbedres med egnet korrosjonsbeskyttelse og overflatebehandling, og plater eller beslag med vesentlige skader bør skiftes. Det anbefales også at taktekkning, beslag, skjøter og overganger bør samtidig holdes under oppsyn. Som følge av alder på underliggende tettesjikt må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskiftning.

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Eier opplyser at renner, nedløp og beslag som pipehatt ble byttet i sammenheng med bytte av taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Som følge av registrerte fuktspor i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen, samt eiers opplysninger om periodisk fuktinntrenging ved kraftig nedbør og vind, vurderes tettingen ved pipegjennomføringen å ha nedsatt funksjon. Det kan ved befaringen ikke fastslås om årsaken ligger i pipebeslaget, tekkingen rundt pipen, tilstøtende taktekkning eller en kombinasjon av disse forholdene. Utførelsen og skadeomfanget kan ikke avklares fullt ut ved visuell kontroll alene.

Forholdet må også sees i sammenheng med punktet "takkonstruksjon" og "andre utvendige forhold"

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tetthet ved pipegjennomføringen kan medføre fortsatt vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Pipegjennomføringen bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å lokalisere lekkasjepunktet og avklare nødvendig utbedring. Det må påregnes tiltak på beslag og/eller tekking rundt pipen, og eventuelt tilstøtende deler av taktekkningen. Ved utbedring bør også underliggende konstruksjoner kontrolleres for skjulte fuktskader.



Takkonstruksjon/Loft

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel med takshingel.

Takkosntruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon på kaldloft. Påpeker at takkonstruksjonen er punktkontrollert, særlig ved rørgjennomføringer hvor tilkomst er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder og spor etter fuktgjennomtrengning i takkonstruksjonen, blant annet ved rørgjennomføringer. Lokalt er det registrert mykt trevirke/materialnedbrytning i takbord omkring gjennomføringene.

Det er også registrert tydelige fuktmerker omkring pipegjennomføringen. Eier opplyser at det ved kraftig nedbør kombinert med vind periodevis kan forekomme vanninntrenging ved pipen, og at vann kan trekke videre ned i takkonstruksjonen mot vinterhagen.

Ved fuktmåling på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene. En fuktmåling representerer imidlertid forholdene på måletidspunktet og kan ikke alene bekrefte eller avkrefte periodisk fuktinntrenging. På bakgrunn av synlige fuktspor, registrert mykt trevirke og opplysninger fra eier vurderes det å foreligge periodisk fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Gjentatt fuktinntrenging kan medføre videre oppfukting og materialnedbrytning i takbord og tilstøtende trekonstruksjoner. Over tid kan dette utvikle seg til råteskader og i verste fall redusert bæreevne dersom bærende konstruksjonsdeler blir påvirket. Skjulte deler av konstruksjonen kan ha større skadeomfang enn det som er synlig ved befaringen.

At det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen reduserer ikke risikoen knyttet til en lekkasje som opptrer periodevis ved bestemte værforhold. Som følge av alder på undertak og forhold som er registrert på taktekingen, anbefales det jevnlig kontroll av takkonstruksjonen på kaldloft, for å avdekke eventulle fuktinntregning på et tidlig stadium.

Tekking rundt pipegjennomføring ved undertak og ved takteking bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og utbedring må påberegnes.

Kostnadsestimat er basert på lokal utbedring rundt pipegjennomføringer. Ved åpning av takkonstruksjon ved pipegjennomføring, kan det forekomme ytterlige forhold som ikke er mulig å bekrefte/avkrefte ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 13 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

utvendig klending har ulik alder.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Det er ulik alder på kledningen

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker i trevirket og påbegynnende råteskader/materialnedbrytning, særlig i nedre del av kledningen. Det er også registrert enkelte områder hvor det mangler musesperre ved luftespalten bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og begynnende råteskader kan redusere kledningens levetid og beskyttende funksjon. Dersom fuktbelastningen fortsetter, kan skadene utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av flere kledningsbord.

Manglende musesperre gir økt risiko for at mus og andre smådyr kan komme inn i luftespalten bak kledningen og videre inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon, vindsperre og andre skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningsbord med begynnende råteskader bør følges opp og skiftes der trevirket har redusert fasthet eller videre nedbrytning registreres. Sprekker og overflater bør vedlikeholdes for å begrense videre fuktpåvirkning.

Det anbefales å montere egnet musesperre i områder hvor dette mangler, samtidig som nødvendig ventilasjon av luftespalten bak kledningen opprettholdes.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vinduene er av ulike alder, da enkelte vinduer er skiftet ut iløpet av eiers periode.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 14 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

- Det er registrert vindu med råteskader, og tegn til fuktpåkjenninger på innvendige foringer/karmer.

Det er registrert vinduer som har sprekker i trevirke på utvendige karmer og klemlister.

Enkelte vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid, hvor det er registrert normal aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Råteskader, sprekker og fuktpåvirkning kan over tid redusere vinduenes tetthet og funksjon, og medføre videre materialnedbrytning samt økt risiko for fuktinntrengning i tilhørende konstruksjoner. Fuktpåvirkning på innvendige karmer og foringer kan også være tegn på kondens, utettheter eller lokal vanninntrenging. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll alene.

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut. Eventuelle skjulte forhold i bakenforliggende skjulte konstruksjoner, ved demontering av skadet vindu, kan ikke utelukkes. Eventuelle forhold ved demontering av vindu bør utbedres før lukking og remontering av vegg. Sprekker bør vedlikeholdes og utbedres. Skadet trevirke bør skiftes eller repareres der materialfastheten er redusert

Kostnadsestimat er basert på vindu med råteskader som bør byttes ut i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, og det er malt hovedytterdør samt skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Dørene i boligne har ulik alder og enkelte dører er skiftet ut i løpet av eiers periode.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert balkongdør med værslitte overflater og avflassing i overflatebehandlingen på karm og dørblad. I nedre del av dørkarm/terskel er det registrert begynnende materialnedbrytning og råteskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 15 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

- Slitt overflatebehandling og råteskader reduserer treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til videre materialnedbrytning. Dersom skadene utvikler seg, kan dette medføre redusert tetthet og funksjon i døren, samt behov for mer omfattende reparasjon eller utskifting.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av værslitte overflater, Det bør påberegnes fremtidig utskifting i nærmeste fremtid som følge av alder og elde, samt registrerte forhold.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.

Som følge av alde og elde på rekkverk, må det påberegnes jevnlig vedlikehold og anses som normalt.

Vurdering av avvik:

- Alder på tettesjilt under platting på balkong har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke rom under balkong.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er av betong og betongstein.

Det er registrert værslitasje som følge av alder og elde. Det er registrert rester etter tidligere fliser som var montert i betongtrapp. Eier opplyser at utvendig fliser er fjernet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vinterhage/utestue og verksted i tilknytning til boligen er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og avhendingsloven som egne bygningsdeler. Det er likevel registrert flere forhold som vurderes å være av betydning for videre bruk, vedlikehold og behov for utbedringer. Tilstandsgrad 2 settes samlet sett som følge av registrerte forhold.

I vinterhagen, som har direkte adkomst fra boligens stue, er det registrert fuktskjolder på innvendig stolpe samt tegn til tidligere og/eller periodevis fuktpåvirkning på foringer og konstruksjoner over vinduspartier. Det er også registrert indikasjoner på fuktpåvirkning i overgangen mellom vegg og tak. Ved stikkprøveise fuktmålinger på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene. Målinger utført på én befaringsdag kan imidlertid ikke avkrefte periodisk vanninntrenging.

Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrenging fra området ved pipejennomføringen, og at det tidligere er forsøkt utført tetting uten at forholdet er blitt varig utbedret. Ifølge eier opptrer lekkasjen hovedsakelig ved større nedbørsmengder kombinert med bestemte vindforhold. Ved slike forhold kan det forekomme vanninntrenging videre ned i konstruksjonen og lokalt ved vindu og foringer. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 16 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

avvik ved pipegjennomføringen og takkonstruksjonen. Gjennomført fuktinntrenging gir risiko for videre fuktskader og materialnedbrytning i synlige og skjulte konstruksjoner. Årsak og skadeomfang bør derfor avklares nærmere, og det må påregnes utbedring av lekkasjepunktet samt eventuelle skadede konstruksjoner. Eventuelle forhold, årsak til fuktinntrenging og omfang i lukkede takkonstruksjoner i vinterhage kan ikke bekrefte/avkreftes ved visuell kontroll og uten destruktive tiltak.

Det er videre registrert balkong-/ytterdør i vinterhagen med slitt og avflasset overflatebehandling samt begynnende materialnedbrytning i treverket. Døren har behov for vedlikehold, og skadet trevirke bør repareres eller skiftes etter behov.

På enkelte utvendige partier ved tilbygg/vinterhage er det registrert åpne eller mangelfullt beskyttede overganger nederst i veggkonstruksjonen, hvor vindsperre og bakenforliggende konstruksjoner ikke er tilfredsstillende skjermet av utvendig kledning/beslag. Dette gir økt risiko for fuktinntrenging og værpåvirkning. Det anbefales at overgangene kompletteres med egnet og værbestandig avslutning.

Det er registrert lagring/gjenstander på takflaten. I områdene rundt lagringen er det registrert smuss og mose-/grønskevekst. Lagring på takteking kan hindre avrenning og uttørring samt medføre økt lokal belastning og slitasje på taktekingen. Gjenstander bør fjernes, og takflaten bør rengjøres og holdes under jevnlig kontroll.

Langs deler av grunnmuren er det etablert beslag/tetting. Eier opplyser at området har ugunstige fallforhold mot konstruksjonen, og at beslag og tape er montert som tiltak for å redusere vannbelastning mot og under grunnmur. Slike tiltak kan redusere vannpåvirkningen, men endrer ikke nødvendigvis de underliggende terreng- og fallforholdene. Området bør derfor holdes under observasjon, og det bør vurderes mer permanent løsning for kontrollert bortledning av overflatevann dersom fuktproblemer oppstår.

Eier opplyser videre at det tidligere har forekommet vanninntrenging i verkstedet. Det skal være utført utbedringer i bakenforliggende konstruksjoner, og kledning skal ha vært demontert og montert i det aktuelle området. Det er ikke opplyst om ny vanninntrenging etter utførte tiltak. Skjulte konstruksjoner og omfanget av tidligere fuktpåvirkning kan likevel ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser.

Enkelte steder er det også registrert manglende musesperre nederst bak kledningen. Det er ikke opplyst om forekomst av mus i boligen, men manglende tetting gir økt risiko for at smågnagere kan komme inn i luftspalte og videre til skjulte konstruksjoner. Eventuelle skjulte spor eller skader etter smågnagere kan ikke utelukkes ved visuell kontroll alene. Det anbefales å etablere egnet musesperre samtidig som nødvendig ventilasjon bak kledningen opprettholdes.

- Vurdering av avvik:**
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av forhold registrert på vinterhage/utestue og verksted.

- Konsekvens/tiltak**
- se under generell beskrivelse



INNVEDIG

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 17 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

Radon

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.

Eier opplyser at det har vært jevnlig besøk av feier, hvor forhold er utbedret. Eier opplyser at etter sist branntilsyn ble det påpekt sprekk ved inspeksjonsluke, som eiere opplyser er utbedret med egnet middel. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe og vedovn i underetasje eller i 1 etasje.

IG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe over betong. Veggene har panel over betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Deler av vegger vendt mot under terreng har synlige murer. Resterende vegger har innforede trevegger.

Påpeker at 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.

- Vurdering av avvik:**
- Ved hulltaking i innforet vegg mot terreng, i kott under trapp, er det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Ved undersøkelsen ble det observert en oppbygning med papp mot murvegg, isolasjon, plastfolie og innforet trekonstruksjon. Vegger under terreng med organiske materialer og treverk på innsiden av mur er generelt fuktutsatte dersom murverket tilføres fukt utenfra eller konstruksjonen har begrensede uttørkingsmuligheter.

Det er i tillegg registrert avflassing og misfarging nederst på enkelte synlige murflater. Dette kan være tegn på tidligere eller pågående fuktbelastning. Det kan ikke på bakgrunn av befaringen alene fastslås om forholdet skyldes én enkelt årsak eller en kombinasjon av flere forhold. Mulige medvirkende årsaker er alder og funksjon på utvendig drenering/fuktsikring, manglende avslutning med klemlist over utvendig fuktsikring, fukttransport gjennom murverket og oppbygningen av de innforede veggene.

Deler av de aktuelle murveggene er i dag skjermet utvendig av tilbygg. Dette kan redusere den direkte værbelastningen, men utelukker ikke fukttransport fra terreng eller grunn. Utvendige forhold under bakkenivå kan ikke kontrolleres visuelt.

- Konsekvens/tiltak**
- Forhøyede fuktverdier i en lukket, innforet vegg mot terreng gir risiko for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av treverk og andre organiske materialer. Plastfolie på innsiden kan samtidig begrense uttørring mot rommet dersom konstruksjonen tilføres fukt fra mur-/terrengsiden.

Registrert avflassing på murflater understøtter at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, men det kan ikke fastslås om dette er et historisk forhold eller uttrykk for fortsatt fukttransport. Omfanget av eventuell skade i skjulte deler av veggen kan ikke bestemmes uten ytterligere åpning.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig veggkonstruksjon for å avklare årsak og omfang. Dette bør omfatte utvidet åpning/destruktive undersøkelser i representative områder samt kontroll av treverk og øvrige organiske materialer.

Utvendig drenering, fuktsikring, avslutning av grunnmursplast og terreng-/avrenningsforhold bør samtidig vurderes nærmere og utbedres. Som følge av at registrerte forhold er punktkontrollert, må det påberegnes tiltak rundt hele boligen og ikke bare ved gitt området. Eventuelle tiltak bør først fastsettes når årsaken til fuktbelastningen er bedre avklart. Dersom det avdekkes fukt- eller råteskadede materialer, må disse fjernes og konstruksjonen bygges opp igjen med en løsning som er tilpasset vegger mot terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 18 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp, med teppe ilagt trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Overflatene er av eldre dato og normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og overflateavvik må forventes og anses som normalt

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at bad ble renovert rundt ca 2005, hvor det ble lagt fliser på eksisterende belegg på gulv.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 19 av 40

60

SKOGVEIEN 12

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

ETASJE > BAD

 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert i våtsonen til dusjen og omkringliggende materialer rundt vindu er uegnet til å stå i våtsone. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på innvendig karm/foringer samt i overganger rundt vinduet. Plassering av vindu med uegnet materialer i våtsone medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen og over fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner.

Flislagte veggoverflater fremstår ellers i overordnet Flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes utskiftning av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Vannsprut og gjentatt fuktbelastning rundt vinduet kan over tid føre til svelling, materialnedbrytning og fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner dersom overganger og tetting ikke fungerer tilfredsstillende. Det er montert dusjdører som begrenser vannsprut og fuktbelastning, men kompenserer ikke for plassering av vindu i våtsone.

Det anbefales å være oppmerksom på direkte vannbelastning mot vinduet og jevnlig kontrollere karm, foringer, fuger og overganger for videre utvikling av fuktpåvirkning. Dersom misfarging, svelling eller andre tegn til skade utvikler seg, bør området undersøkes nærmere. Det anbefales også at omkringliggene materialer rundt vindu skiftes til egnet materialer til å stå i våtsone på bad.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 20 av 40

61

PROAKTIV.NO

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Eier opplyser at ved renovering av bad i 2005, ble det lagt fliser opp på eksisterende belegg. det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel. Det er registrert fall til sluk, ved utført vanntest på gulv, er det også registrert at vann ledes til sluk.

Flislagte overflater fremstår ellers i overordnet flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes utskiftning av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er lavere enn 25 mm

Konsekvens/tiltak

- Den begrensede høydeforskjellen ved dørterskelen gir redusert sikkerhet mot at større mengder lekkasjevann eller vannoppsamling på gulvet kan nå døråpningen og videre til tilstøtende konstruksjoner. At det er registrert fall mot sluk, og at dusjsonen ligger i andre enden av badet, reduserer risikoen ved normal bruk, men eliminerer ikke risikoen ved større lekkasjer eller dersom sluket blir helt eller delvis tilstoppet.

Det anbefales å holde sluket rent og funksjonelt, samt være oppmerksom på eventuell vannoppsamling på gulvet. Forholdet bør utbedres i forbindelse ved rehabilitering av badet.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

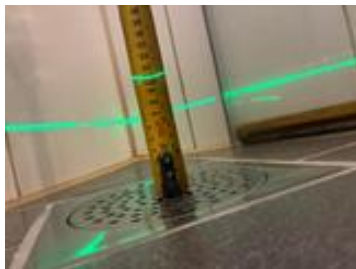
Side: 21 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og belegg med ukjent utførelse.

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

Eier opplyser at ved renovering av bad, ble det lagt fliser opp på eksitrerende belegg som idag fungerer som tettesjiktet på gulv på badet. Tettesjiktet vurderes å ha passert levetid.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at badet ble renvert omkring 2005, og at det da ble lagt fliser opp på eksisterende gulvbelegg. Det eksisterende belegget fungerer dermed som tettesjikt under flisene. Basert på opplyst alder vurderes tettesjiktet å ha passert forventet brukstid.

Utførelsen og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Det er derfor usikkert om tettesjiktet er ført og klemt/tettet tilfredsstillende til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Når tettesjiktet har passert forventet brukstid, øker risikoen for svekket tetthet, sprekker og lekkasjer. Overgangen mellom tettesjikt og sluk er et særlig utsatt område. Når utførelsen her ikke kan dokumenteres eller visuelt bekreftes, foreligger det økt usikkerhet knyttet til badets fuktsikkerhet.

Eventuelle lekkasjer kan medføre oppfukning og skade på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. At det ikke er registrert synlige lekkasjeskader på befaringsdagen kan ikke alene bekrefte at tettesjiktet fortsatt har tilfredsstillende funksjon.

På grunn av alder og usikker utførelse ved sluket bør det påregnes rehabilitering av gulv og tettesjikt. Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt og tilslutninger utføres som et samlet system. Inntil rehabilitering utføres anbefales jevnlig kontroll av sluk og omkringliggende konstruksjoner for tegn til fukt eller lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 22 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



ETASJE > BAD

TG 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom trapp og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 23 av 40

64

SKOGVEIEN 12

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Eier opplyser at vaskerom ble renoveret i ca 2005, hvor det ble lagt smøremembran og fliser på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg, malte plater og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert i våtsonen til dusjen og omkringliggende materialer rundt vindu er uegnet til å stå i våtsone. . Plassering av vindu med uegnet materialer i våtsone medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen og over tid fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner.

Flisene på veggene fremstår i overordnet ok tilstand på befaringsdagen, men som følge av alder på tettesjikt, må det påberegnes fremtidig utskiftnig av veggens overflater i sammenheng med renovering og utbedringer av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 24 av 40

PROAKTIV.NO

65

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Vannsprut og gjentatt fuktbelastning rundt vinduet kan over tid føre til svelling, materialnedbrytning og fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner dersom overganger og tetting ikke fungerer tilfredsstillende. Det er montert dusjdører som begrenser vannsprut og fuktbelastning, men kompenserer ikke for plassering av vindu i våtsone.

Det anbefales å være oppmerksom på direkte vannbelastning mot vinduet og jevnlig kontrollere karm, foringer, fuger og overganger for videre utvikling av fuktpåvirkning. Dersom misfarging, svelling eller andre tegn til skade utvikler seg, bør området undersøkes nærmere. Det anbefales også at omkringliggende materialer rundt vindu skiftes til egnet materialer til å stå i våtsone på bad.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert fall på gulvet mot sluk. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Dusjsonen er avgrenset med tett bunnlister, og det er i tillegg sluk i gulvet under vaskemaskinen utenfor dusjsonen.

Ved utført vanntest ble det registrert at vann i dusjsonen ledes til sluket i dusjsonen, og at vann utenfor dusjsonen ledes mot sluket under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprukne gulvfliser og fuger, samt hulrom/mangelfull heft under enkelte fliser.

Ved hovedvanninntak og vaskemaskin er det registrert åpning i veggkonstruksjonen. Eventuelt lekkasjevann fra bereder, vanninstallasjoner eller vaskemaskin kan dermed ledes inn i tilstøtende og innforede trekonstruksjoner i stedet for kontrollert ut på gulvet og videre til sluk.

Det er i tillegg målt en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er lavere enn 25 mm. Gulvet har imidlertid registrert fall mot sluk, og ved utført vanntest ble vann ledet til henholdsvis sluket i dusjsonen og sluket under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Sprukne fliser og fuger samt mangelfull heft kan føre til videre oppsprekking og løsne fliser. Fliser og fuger utgjør ikke i seg selv det vanntette sjiktet, men sprekkekanaler kan være tegn på bevegelser i underlaget. Eventuell påvirkning på underliggende tettesjikt kan ikke avklares uten ytterligere undersøkelser.

Åpningen ved vanninstallasjonene medfører økt risiko for at lekkasjevann kan trenge direkte inn i skjulte trekonstruksjoner. Dette kan føre til fuktskader og materialnedbrytning før en eventuell lekkasje blir synlig.

Den begrensede høydeforskjellen ved dørterskelen gir redusert sikkerhet mot at større mengder lekkasjevann kan nå døråpningen. Registrert fall og to fungerende sluk reduserer risikoen ved normal bruk, men eliminerer den ikke ved større lekkasje eller tilstopping av vann i sluk.

Sprukne og løse fliser bør undersøkes nærmere, og skadede fliser/fuger bør utbedres. Dersom det registreres videre sprekkeutvikling eller tegn til bevegelse, anbefales nærmere kontroll av underlaget og tettesjiktet.

Åpningen ved hovedvanninntak/vaskemaskin bør tettes og utføres slik at eventuelt lekkasjevann ledes synlig ut på gulvet og videre mot sluk, uten adgang til innforede veggkonstruksjoner.

Forholdet ved dørterskelen bør hensyntas ved senere rehabilitering av vaskerommet. Inntil dette utføres anbefales det å holde begge sluk rene og funksjonelle og være oppmerksom på vannoppsamling på gulvet.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 25 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er registrert sluk i dusjsonen og på gulv under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet på vaskerommet har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Utførelsen av tettesjiktets tilslutning til sluk er ikke synlig, og det kan derfor ikke bekreftes om tettesjiktet er ført og klemt tilfredsstillende under klemringen.

Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte sprekker og skader i enkelte gulvfliser og fuger. Fliser og fuger utgjør ikke det vanntette sjiktet, men sprekkekanaler kan være tegn på bevegelser eller belastninger i underlaget. Det kan ikke ved visuell kontroll fastslås om underliggende tettesjikt er påvirket.

Konsekvens/tiltak

- Med økende alder reduseres sikkerheten for at tettesjiktet opprettholder tilfredsstillende funksjon over tid. Usikker utførelse ved sluket medfører i tillegg økt usikkerhet knyttet til tettheten i et særlig utsatt område.

Sprekker og bevegelser i flislaget kan over tid medføre mekanisk belastning på underliggende tettesjikt. Dersom tettesjiktet skades eller tilslutningen til sluk ikke er tett, kan vann trenge ned i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fliser og fuger, og skadede/løse fliser bør utbedres. Ved videre sprekkeutvikling eller andre tegn til fukt bør underlaget og tettesjiktet undersøkes nærmere.

Som følge av alder må det påregnes fremtidig rehabilitering av tettesjiktet på sluk. Ved senere rehabilitering bør sluk og tettesjikt utføres som et dokumentert og sammenhengende system.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 26 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført egen hulltaking i tilhørende konstruksjoner til vaskerommet, da det er åpning i vegg ved hovedvanninntaket som gir tilgang til deler av veggkonstruksjonen. Det er utført fuktmåling i dette området. Da tilhørende vegger til dusjsonen vender mot yttervegg, er det ikke mulighet for hulltaking og fuktmåling i dette området.

Målepunktet ligger imidlertid ikke i tilknytning til dusjsonen. Vegg ved dusjsonen er yttervegg, og det har derfor ikke vært mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom på denne delen av konstruksjonen. Utførte målinger gir dermed ikke grunnlag for å vurdere fuktforholdene i skjulte konstruksjoner direkte bak dusjsonen.

Målepunktet ved hovedvanninntaket ligger samtidig i en vegg mot terreng. Resultatene må derfor ses i sammenheng med forholdene beskrevet under punktet rom under terreng, da eventuell fukttransport fra grunnmur/terreng kan påvirke fuktverdiene i dette området

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært mulig å gjennomføre fuktundersøkelse i skjult konstruksjon direkte bak dusjsonen. Fuktmålingen er utført i tilgjengelig åpning ved hovedvanninntaket, i vegg mot terreng. Eventuelle fuktutslag i dette målepunktet kan derfor ikke uten videre knyttes til vaskeromets bruk eller tettesjikt, da fuktpåvirkning fra grunnmur og terreng også kan være en medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 27 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Som følge av begrenset tilgang kan eventuelle skjulte fuktskader bak dusjsonen ikke bekreftes eller avkreftes ved befaringen. Fuktutslag i vegg ved hovedvanninntaket må tolkes med forsiktighet, da det ikke er mulig å skille sikkert mellom eventuell fuktpåvirkning fra vaskerommet og fukttransport fra konstruksjonen mot terreng uten ytterligere undersøkelser.

Forholdet bør ses i sammenheng med registrerte fuktforhold under punktet rom under terreng. Dersom det oppstår tegn til lekkasje, lukt, misfarging, svelling eller andre indikasjoner på fuktskade ved vaskerommet, anbefales ytterligere undersøkelser med åpning av representative deler av konstruksjonen for å avklare årsak og omfang.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

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.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i rundt år 2005, og fremstår i overordnet ok tilstand ut i fra alder og bruk.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har ikke mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 28 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD Gnr 6 - Bnr 114 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 2 Innvendige vannledninger		
Beskrivelse Innvendige vannledninger er av kobberør. Deler av vannledninger er synlig på vaskerom ved varmtvannsbereder og ved hovedvannintaket. 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 Vurdering av avvik: - Vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens/tiltak - Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.		
TO 2 Innvendige avløpsrør		
Beskrivelse Innvendige avløpsrør er av ukjent type. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Vurdering av avvik: - Avløpsrør er ikke byttet ut i løpet og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens/tiltak - Når avløpsledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.		
Oppdragsnr.: 22592-1152	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 29 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD Gnr 6 - Bnr 114 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Det er naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.		
TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)		
Beskrivelse Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at varmepumpe ble montert for ca 10 år siden og at det er utført jevnlig service på varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde varmepumpens funksjon og levetid.		
TO 2 Varmtvannsbereder/tank		
Beskrivelse Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsberederen er plassert innebygget i en kasse. Kassen har avtakbart topplokk, som gir begrenset tilgang for visuell kontroll ovenfra. Berederen er plassert i nærheten av sluk i gulvet, og eventuell lekkasje kan ledes ledes mot til sluket. Det er samtidig registrert åpne konstruksjoner i tilknytning til berederen, blant annet mot skillevegg til toalett rom og mot innforede vegger. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis vil bli ledet kontrollert til sluk. Vurdering av avvik: - Varmtvannsberederen er innebygget hvor det er åpne vegg-/konstruksjonsområder i nærheten, slik at lekkasjevann kan få adgang til tilstøtende og skjulte konstruksjoner. Konsekvens/tiltak - Selv om berederen står nær sluk, er det en risiko for at lekkasjevann kan renne inn i skillevegg mot toalettrom og innforede vegger før det når sluket. Dette kan medføre skjulte fuktskader, svelling og materialnedbrytning i trebaserte konstruksjoner. Begrenset tilgjengelighet rundt berederen kan også gjøre det vanskeligere å oppdage mindre lekkasjer på et tidlig tidspunkt. Det anbefales å sikre at eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen ledes synlig og kontrollert mot sluk, uten mulighet for avrenning inn i tilstøtende veggkonstruksjoner. Åpninger mot skillevegger og innforede konstruksjoner bør tettes eller skjermes med egnet løsning.		
		
Elektrisk anlegg		
Oppdragsnr.: 22592-1152	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 30 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Det er utført enkelte elektriske arbeider i sammenheng med oppføring av utestue i 1 etg.

Eier opplyser at det ble byttet ut deler av sikringier og ble utført i sammenheng med oppføring av vinterhage og utestue.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.

Drenering og fuktsikring har ukjent alder. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder og registrerte forhold over bakkeniv.

Det er registrert spor av fuktsikring over bakkenivå enkelte plasser.

Eier opplyser at utvendig fuktsikring og drenering er ikke byttet ut i løpet av eiers periode og har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Utvendig drenering og fuktsikring vurderes å ha en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. På synlige deler av grunnmursplasten/fuktsikringen over terreng er det registrert manglende klemlist, og enkelte steder fremstår klemlisten som løsnet eller falt av.

Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng, hvor det er påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng og tegn til fuktpåvirkning på mur.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 31 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Når drenering og utvendig fuktsikring blir eldre, øker risikoen for redusert funksjon og økt fuktbelastning mot grunnmur. Manglende eller løsnet klemlist kan føre til at vann, jord og smuss lettere kommer bak grunnmursplasten, noe som kan redusere fuktsikringens funksjon.

I kombinasjon med registrerte fuktforhold på innsiden gir dette økt risiko for fortsatt eller periodisk fukttransport gjennom grunnmur og videre inn i innforede veggkonstruksjoner. Det kan over tid medføre fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning i skjulte konstruksjoner.

Det anbefales å montere eller utbedre klemlist på synlige deler av grunnmursplasten slik at fuktsikringen avsluttes tilfredsstillende over terreng.

Som følge av alder og registrerte fuktforhold i rom under terreng anbefales nærmere vurdering av dreneringens og fuktsikringens funksjon. Det må påregnes at mer omfattende tiltak på utvendig drenering og fuktsikring rundt hele boligen kan bli aktuelt dersom videre undersøkelser viser redusert funksjon eller pågående fuktbelastning.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner, både på synlige innvendige og utvendige murflater. Det er ikke unormalt at det forekommer riss og mindre sprekker i eldre murkonstruksjoner som følge av blant annet svin, temperaturbevegelser og mindre bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Mindre stabile riss kan være av begrenset betydning, mens større eller gjennomgående sprekker kan gi økt risiko for fuktinntrenging og i enkelte tilfeller være tegn på bevegelser i mur eller fundamenter. Det kan ikke på en enkelt befaringsdag fastslås om sprekkenes stabile eller under videre utvikling.

Det anbefales å følge sprekkenes over tid for å avdekke eventuell videre utvikling. Sprekker bør utbedres med egnet reparasjonsmetode der dette er nødvendig for å begrense vanninntrenging og videre nedbrytning. Dersom det registreres økende sprekkbredde, nye sprekker, skjevheter eller andre tegn til bevegelse, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 32 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein og naturstein.

Som følge av alder på enkelte støttemører, anbefales det jevnlig kontroll for eventuelle sig, løse masser eller skjevheter/feil helning på murer.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om og registrert begrenset fall bort fra grunnmuren enkelte steder. Forholdet gjelder særlig ved støpt platting i tilknytning til utestue/verksted, hvor det er registrert fall mot grunnmur.

Eier opplyser at det er utført tiltak for å redusere risikoen for vanninntrenging inn mot og under murkonstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktforhold under punktet rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt fall bort fra grunnmur kan føre til at overflatevann ledes inn mot mur og fundamenter i stedet for bort fra bygningen. Dette kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og bidra til fukttransport inn i murverk og tilstøtende konstruksjoner.

Utførte tiltak kan redusere vannbelastningen, men det kan ikke ved visuell kontroll alene bekreftes at løsningene gir tilstrekkelig og varig beskyttelse mot fuktinntrenging.

Det anbefales å følge området over tid, særlig etter perioder med mye nedbør, og kontrollere om det oppstår tegn til videre fuktinntrenging. Terreng og overflater bør så langt det er praktisk mulig ha fall bort fra grunnmur slik at overflatevann ledes kontrollert vekk fra bygningen.

Forholdet bør vurderes i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng. Dersom det påvises fortsatt eller økende fuktbelastning, bør mer permanente tiltak for bortledning av overflatevann og sikring av grunnmur vurderes.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 33 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 34 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

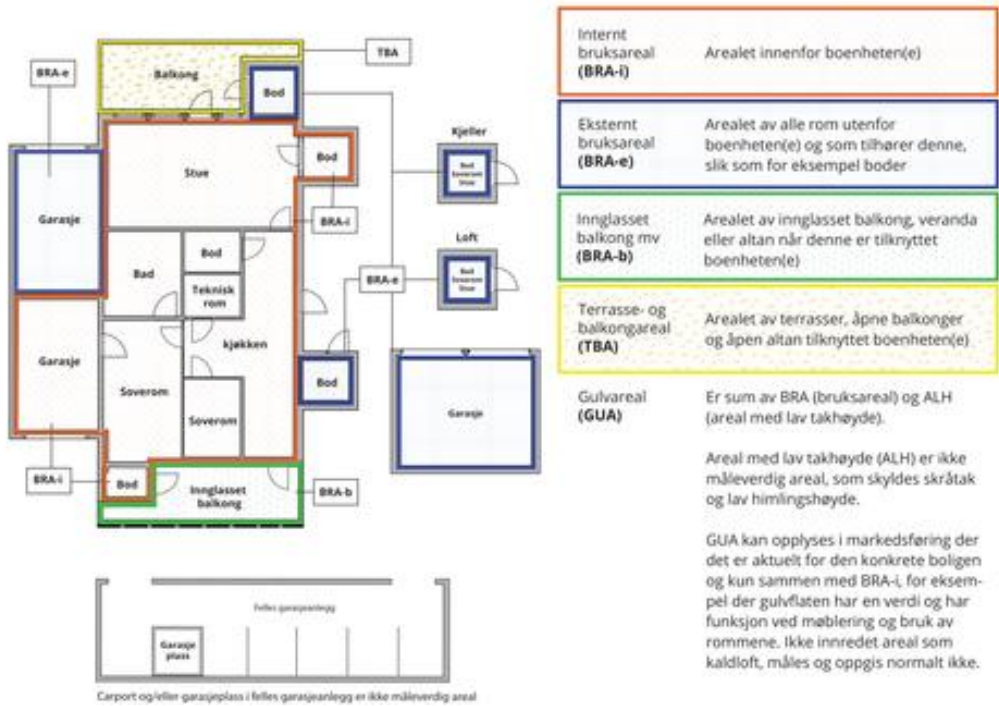
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 35 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	110	13	28	151	4
underetasje	77	22		99	
SUM	187	35	28		4
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, vinterhage/utestue 1	Utvendig bod/verksted	Utestue 2
underetasje	Entré, gang, soverom, vaskerom, toalettrom, gang 2, bod, bod 2, stue, kott under trapp	Garasje	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig og utestue med direkte inngang fra bolig.
BRA-e: Innvendig areal garasje, verksted og utestue 2 med vedovn.

TBA: treterrasse/balkong 1etg. Utvendig området som støpt platting, stenbelagte- eller asfaltert området er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Oppdragsnr.: 22592-1152

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 36 av 40

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	16.09.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	
2	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 114
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skogveien 12

Skogveien 12

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?

2002

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.

24 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Jorgensen, Torill Stene

Selger

Jorgensen, Ole Marin

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2005

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble renoverert og fliselagt. Det var badekar. Vi skiftet til dusj og vegghengt toalett. Husker ikke navnet på rørlegger. Men det var faglært rørlegger. Tror firma het Ganddal Rør. I vaskerom ny ekstra sluk i dusjkabinettet. Ny varmtvannsbereder. Fliselagt vegger og gulv.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ganddal Rør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er fra pipa. Ikke mye. Men vist været står på fra vest merkes det best. Vi har prøvd å finne ut av det, men har ikke lykket. Man kan se antydning til lekkasje i det ene vinduet i vinterhagen.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2010

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2



4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet bordkledning på østveggen og deler av sørveggen. Skiftet vindu i stue og kjellerstue. La nytt deccratak oppe på det gamle tak shingelen.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Privat

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2012

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Skiftet litt bordkledning.

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Så antydning til fukt i snekkerverksted/utestue, nederst på veggen. Vegger ble åpnet og tørket, lagt membran og teip. Vegger ble tettet igjen.

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3

Vedlegg

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet til nye jordfeilsikringer og nytt skap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gilje Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

12

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

13

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

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

Side 4

84 SKOGVEIEN 12

PROAKTIV.NO 85



17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Bygd på vinterhage på taket av garasjen

24.1.2

Årstall

2011

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gilde Elektro ordnet varmekabler og det andre elektriske på påbygget. + Vi utførte tømmerarbeidet mens Svein Arne Schei overså alt arbeidet som ble utført.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gilje Elektro

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er solgt ca 10 m2 av tomten, vest. Det er planer om nybygg i nærmeste fremtid.

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

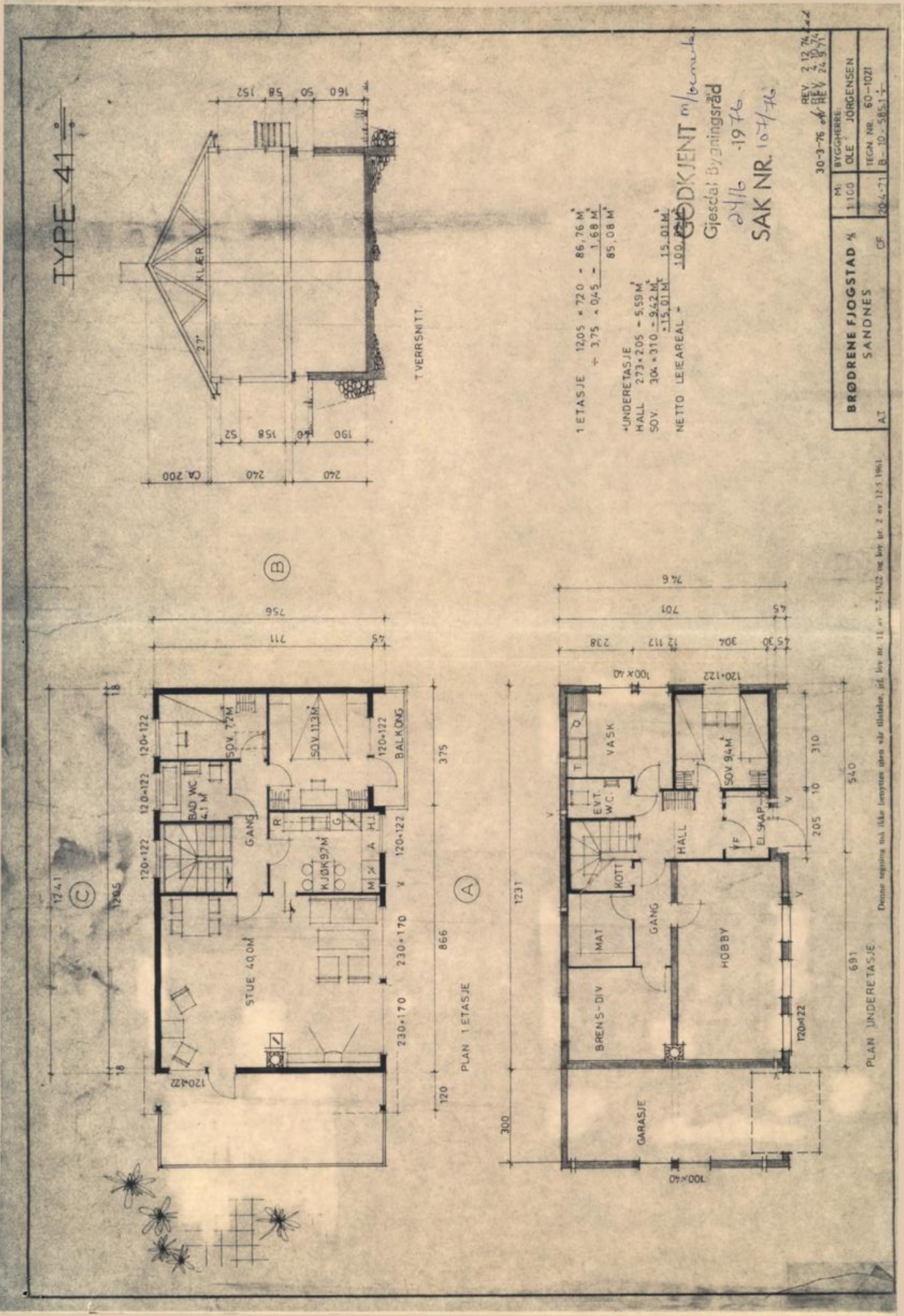
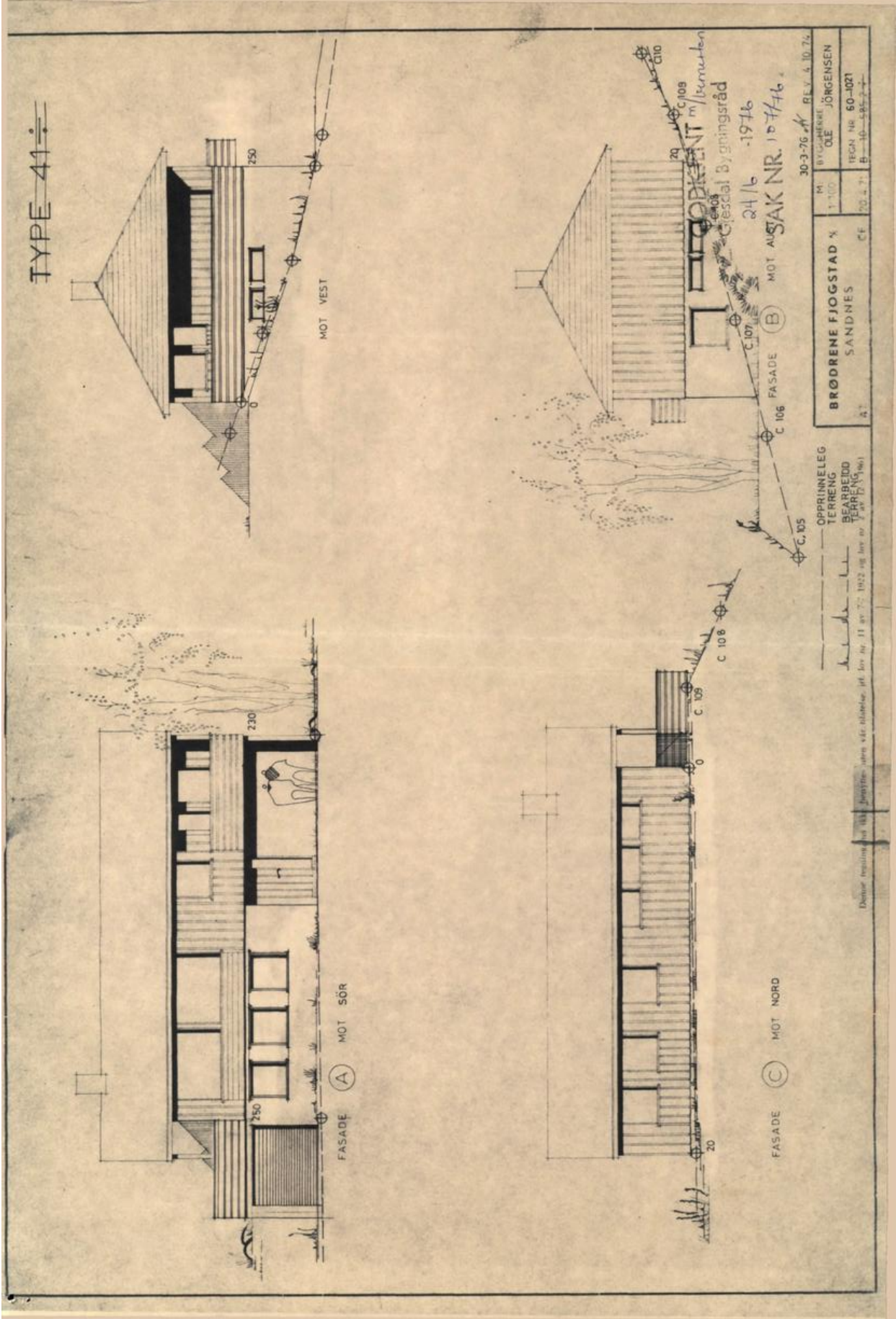
Boligselgerforsikring

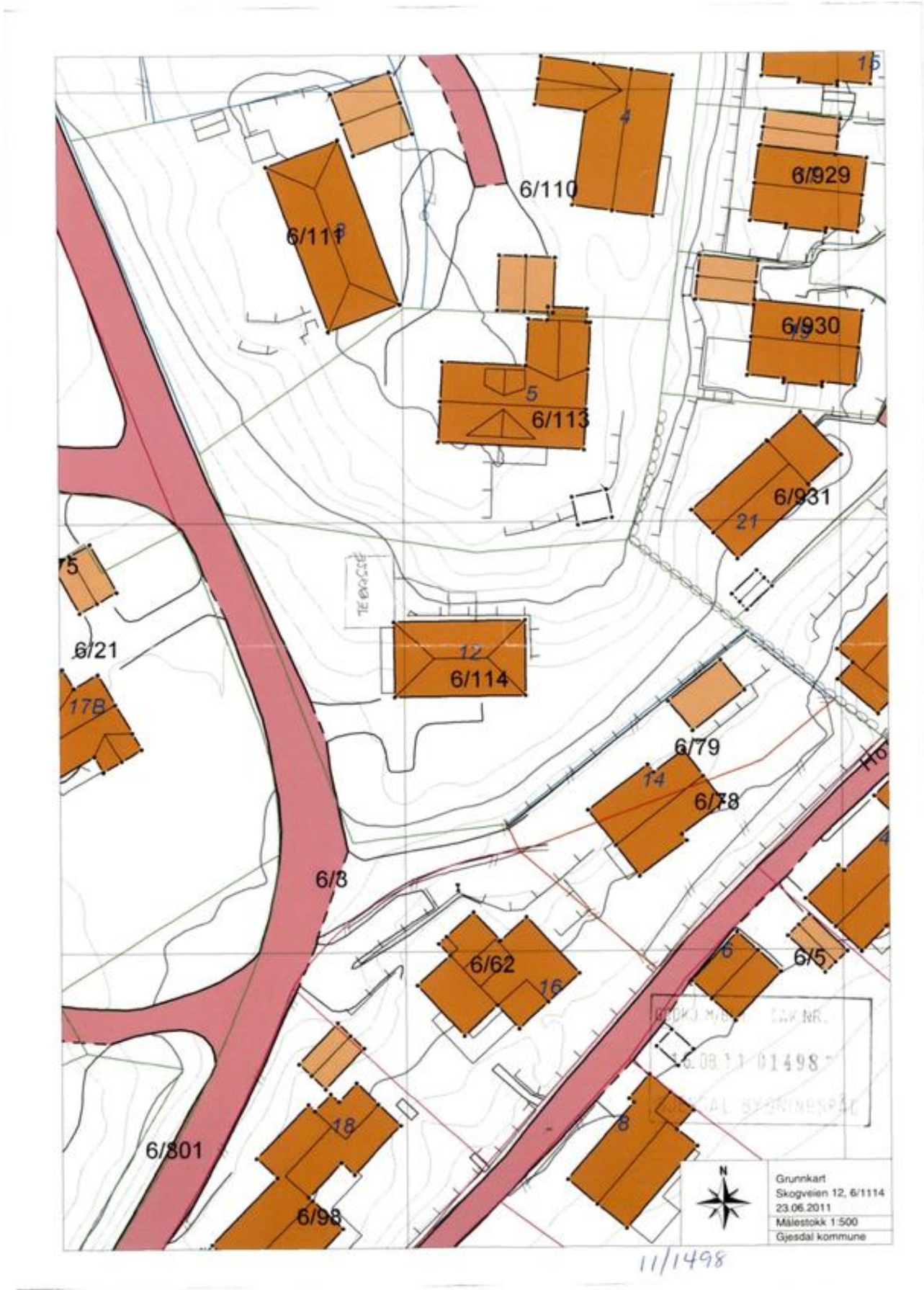
Boligen selges med boligselgerforsikring

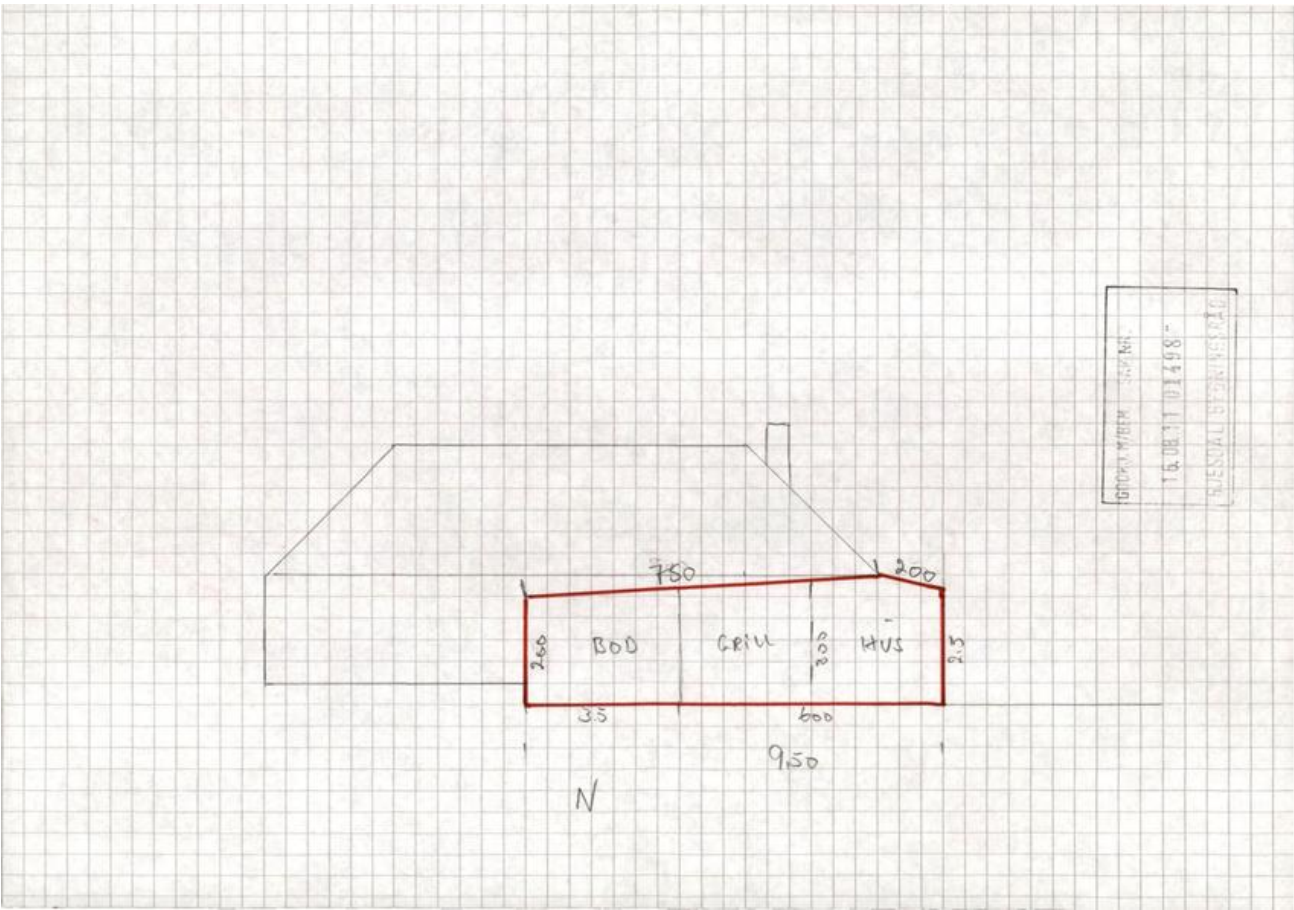
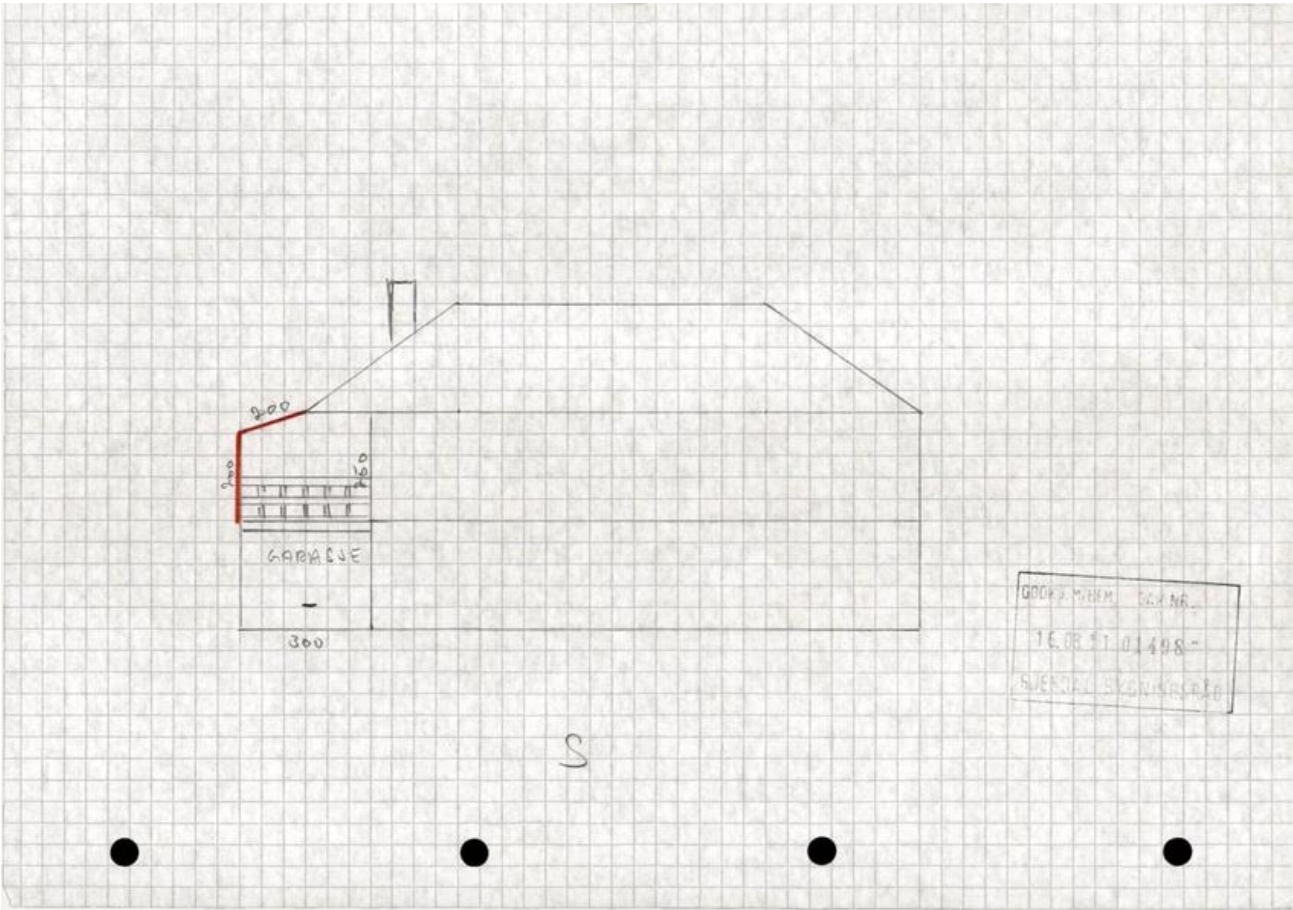
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63633433







GJESDAL KOMMUNE

Kommuneingenieren

Ole Jørgensen

Vestliveien

4330 Ålgård

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: Brødr. Fjogstad A/S

Byggemelder: " "

Bygningens art: Enebolig

Konstruksjon: Bindings og fagverk

G.nr.6.....

B.nr.114.....

Matr.nr.

.....

Sak.nr. 107/76.....

I henhold til besiktigelse den 23/10-78

meddeles brukstillatelse

i Deres enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:

Puss av pipe

I etg.:

O.K.

Underetg.:

Puss av murvegger og gulver i hobbyrom.

Utv.:

Puss av murer

Rekkverk på altan

Ålgård, den 24. okt. 1978

for bygningssjefen

Sverre Fredsvik

Sverre Fredsvik

-bygningsskontrollør-



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 02.09.2026

Adresse

Rettedalen 1, 4330 Ålgård

:

Telefon: 51614200

E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

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

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2143.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel etter areal Vannmåler, beregnet etter forbruk. 118 m3 Leie av vannmåler Årlig avgift kr .- + mva ☐ kr 2596.- + mva ☒ kr 560.- + mva ☒
Avløp	Fast del kr 2347.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel som for vann Årlig avgift kr 2406.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2119,-
Renovasjon	kr 4080.- + mva
Hytterrenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

PROAKTIV.NO

97

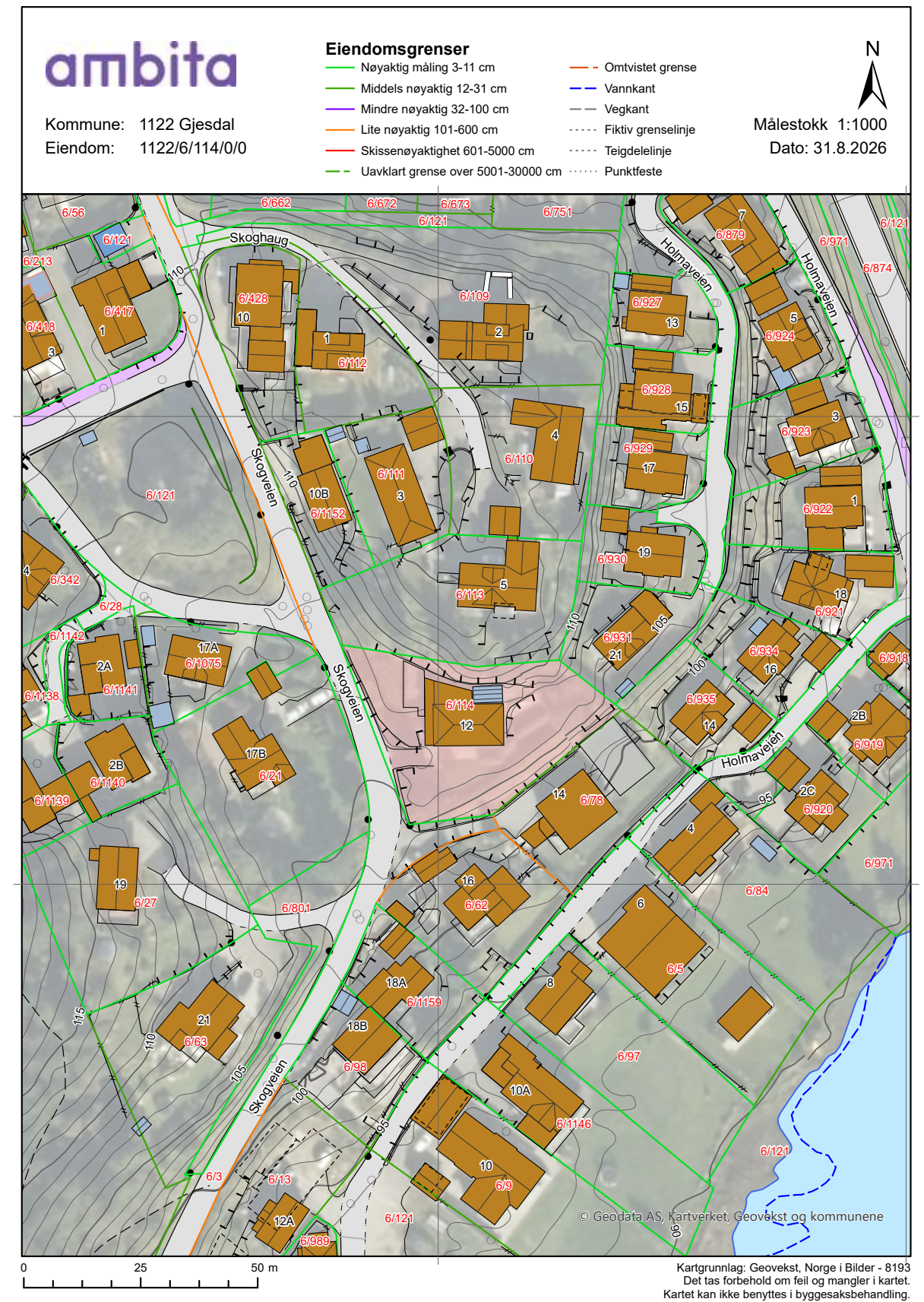
Feiing	kr 325.-
2. termin 2026	kr 9553.- inkl mva
Totalt pr år	kr 19106.- inkl mva

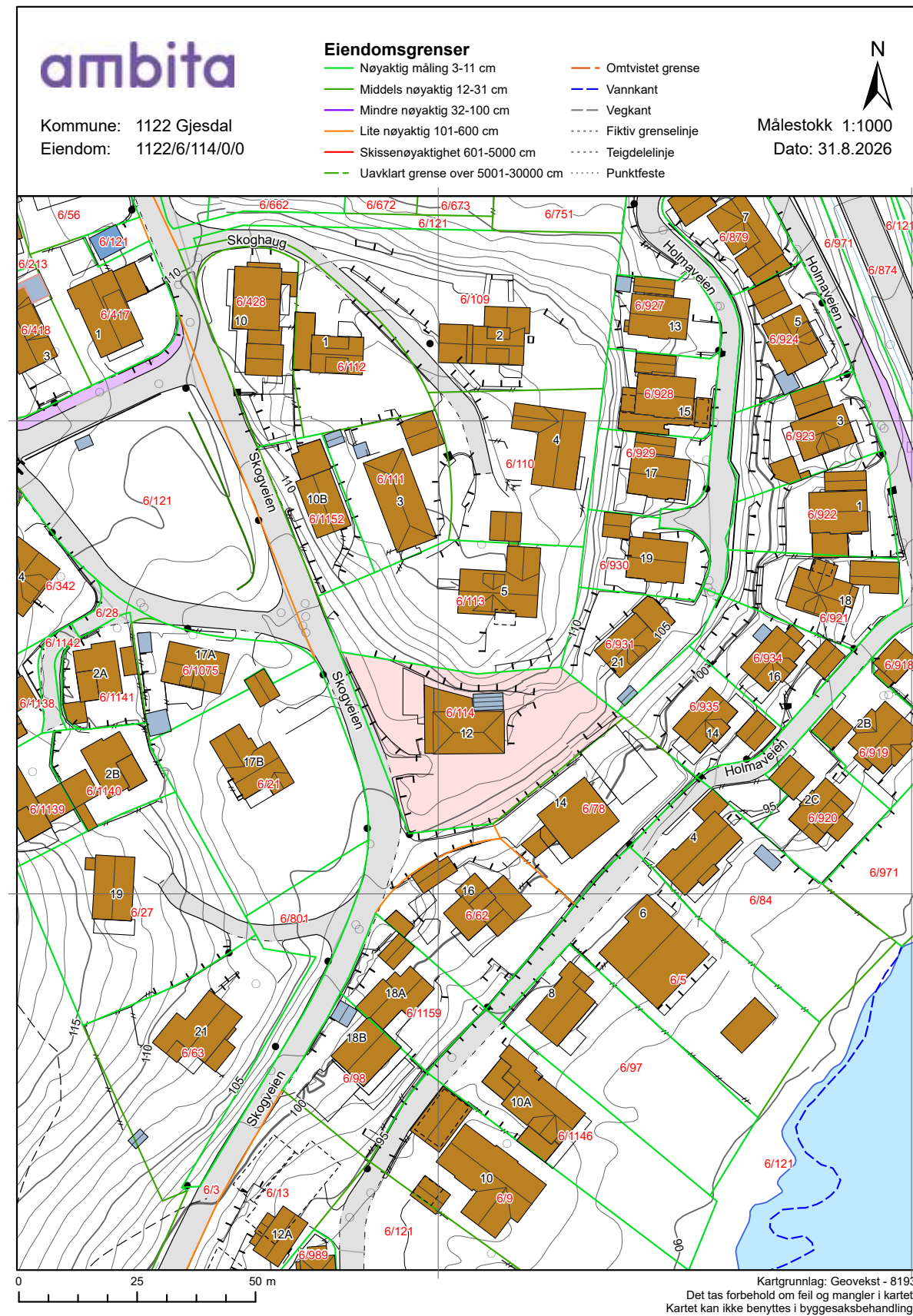
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

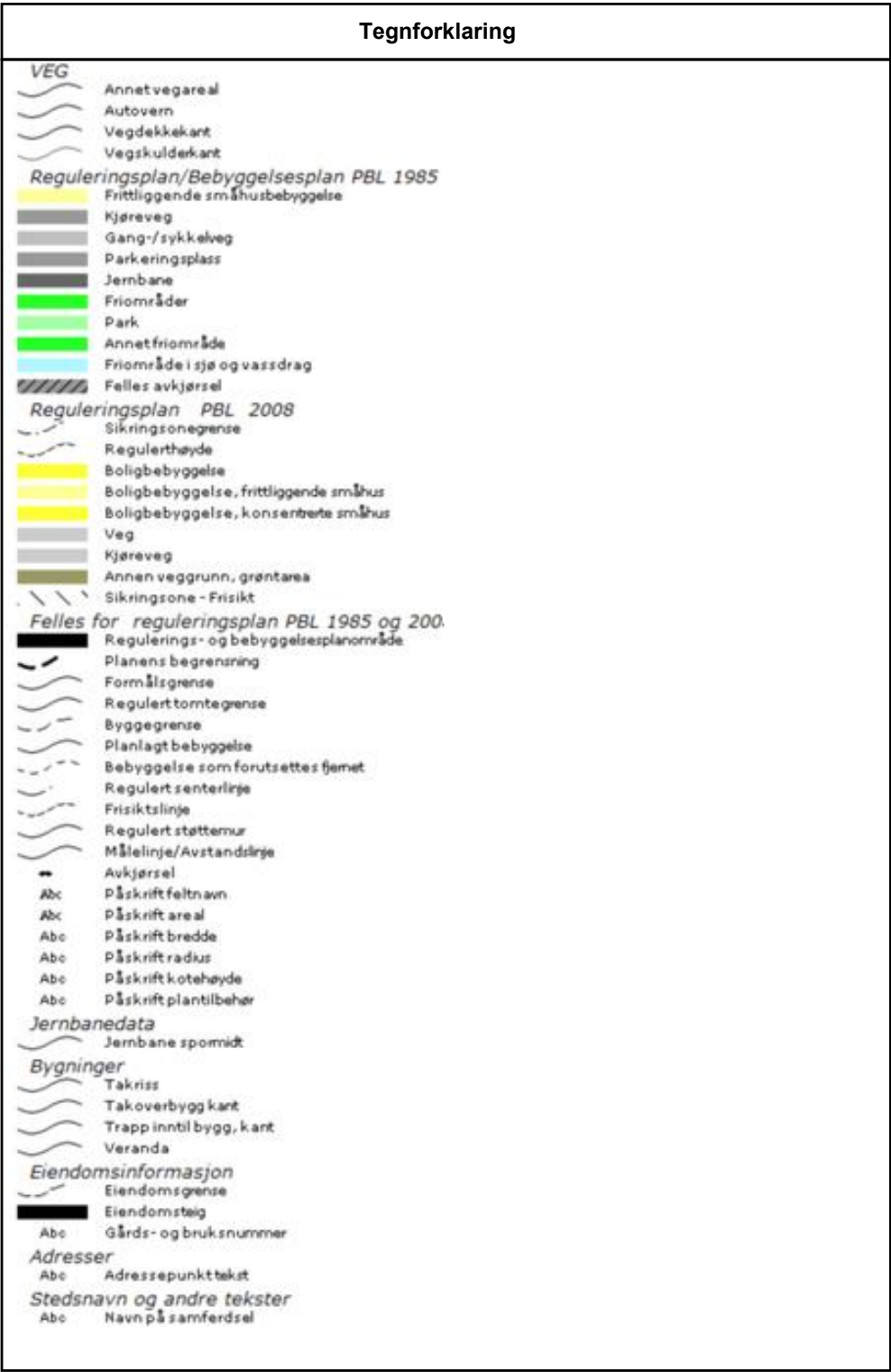
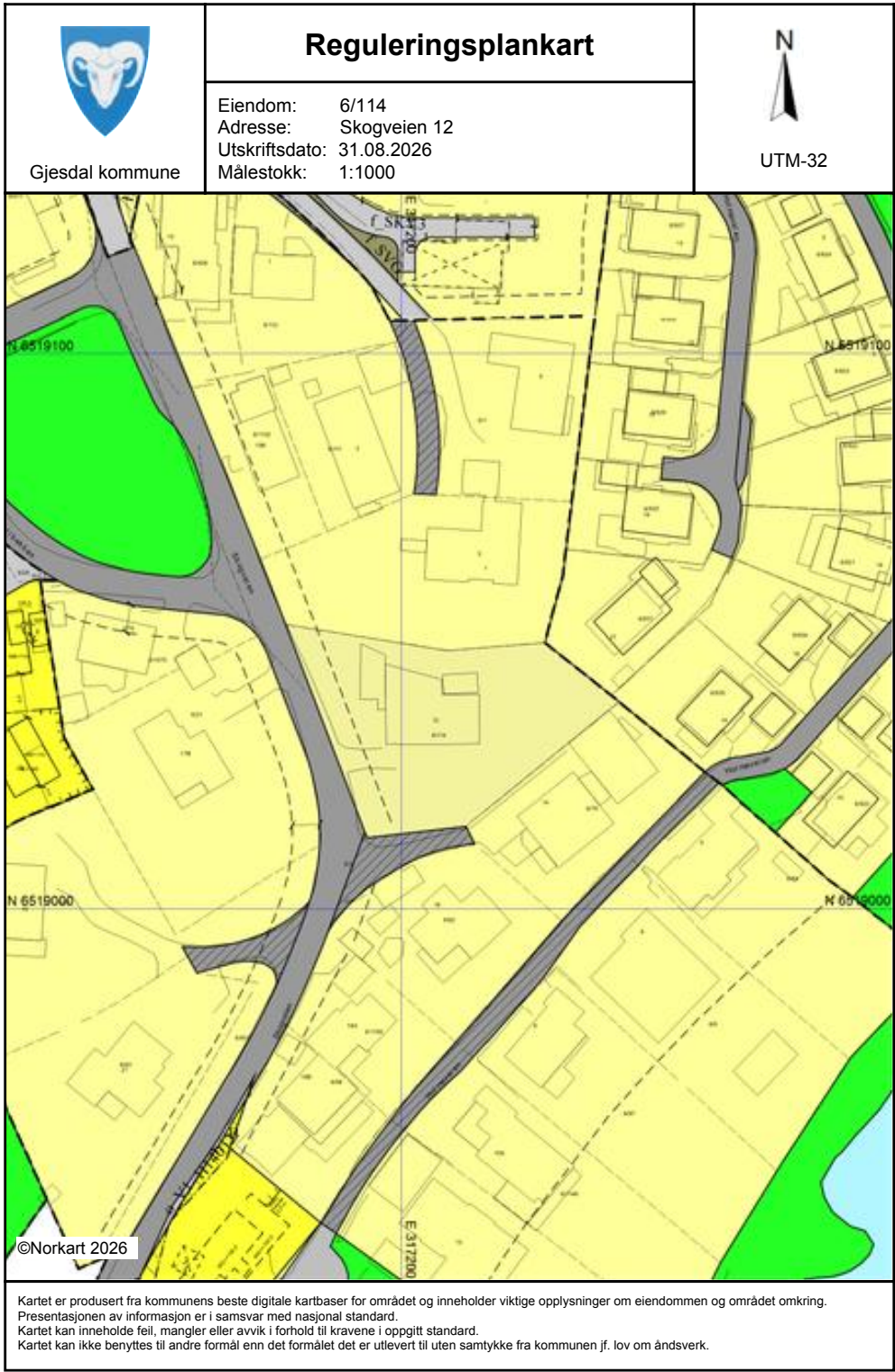
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

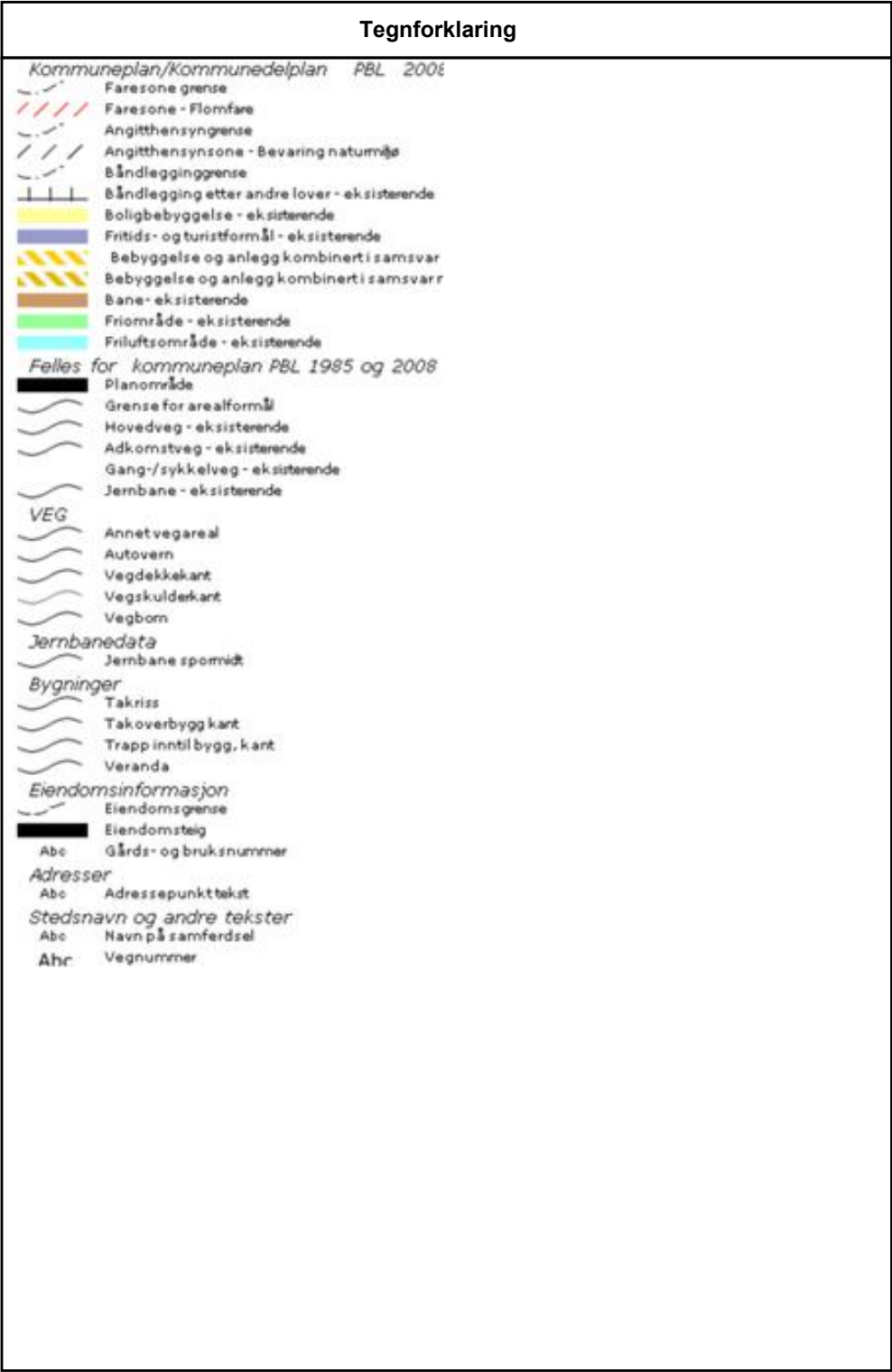
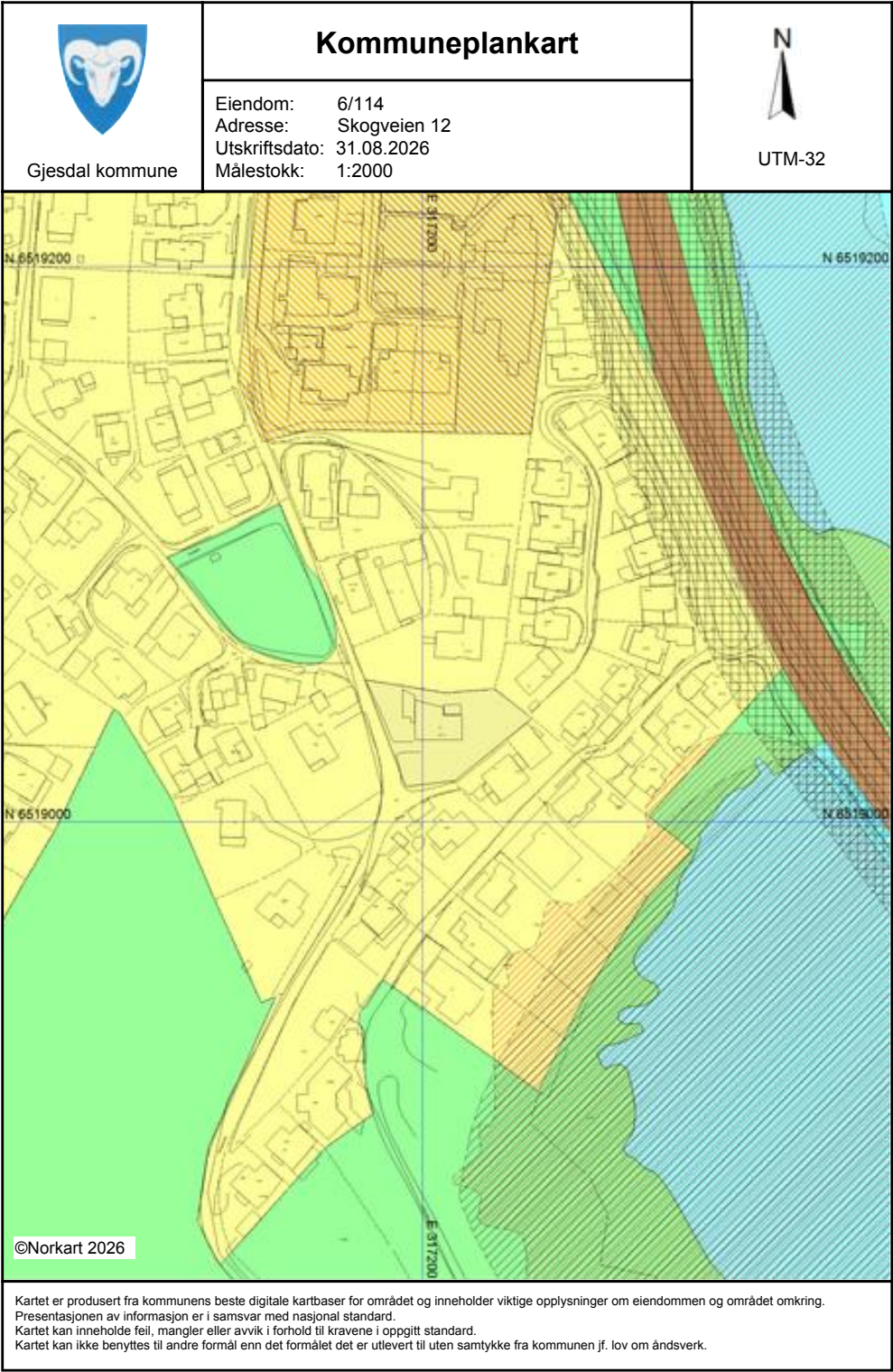
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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











Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 6, Bruksnr 114

Kommune:

1122 Gjesdal

Adresse:

Veiadresse: Skogveien 12, gatenr 1075
4330 Ålgård

Grunnkrets:

105 Opstad

Valgkrets:

2 Opstad/Bærland

Kirkesogn:

6030502 Ålgård

Tettsted:

4601 Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Bærland

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

12.08.1970

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 388,1 kvm

Skyld:

99,01

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 114 i 1122 GJESDAL kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	10.11.2009	Avgiver	1122/6/113	-2,3
	Matrikkelført:	26.11.2009	Berørt	1122/6/3	0,0
			Mottaker	1122/6/114	2,1
Kartforretning med grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	10.11.2009 15.12.2009	Avgiver	1122/6/114	-28,6
			Berørt	1122/6/3	0,0
			Berørt	1122/6/79	0,0
			Berørt	1122/6/111	0,0
			Berørt	1122/6/935	0,0
			Mottaker	1122/6/113	28,6
Feilretting	Forretning:	10.11.2009	Avgiver	1122/6/113	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2009	Mottaker	1122/6/114	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.08.1970	Avgiver	1122/6/24	-1 416,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/6/114	1 416,0

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 114 i 1122 GJESDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Skogveien 12	Bolig	192,0	Kjøkken	4	1	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.10.1978				
Vannforsyning:				Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	12258682			Antall etasjer:		2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			97,0		97,0				
H01	1		95,0		95,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

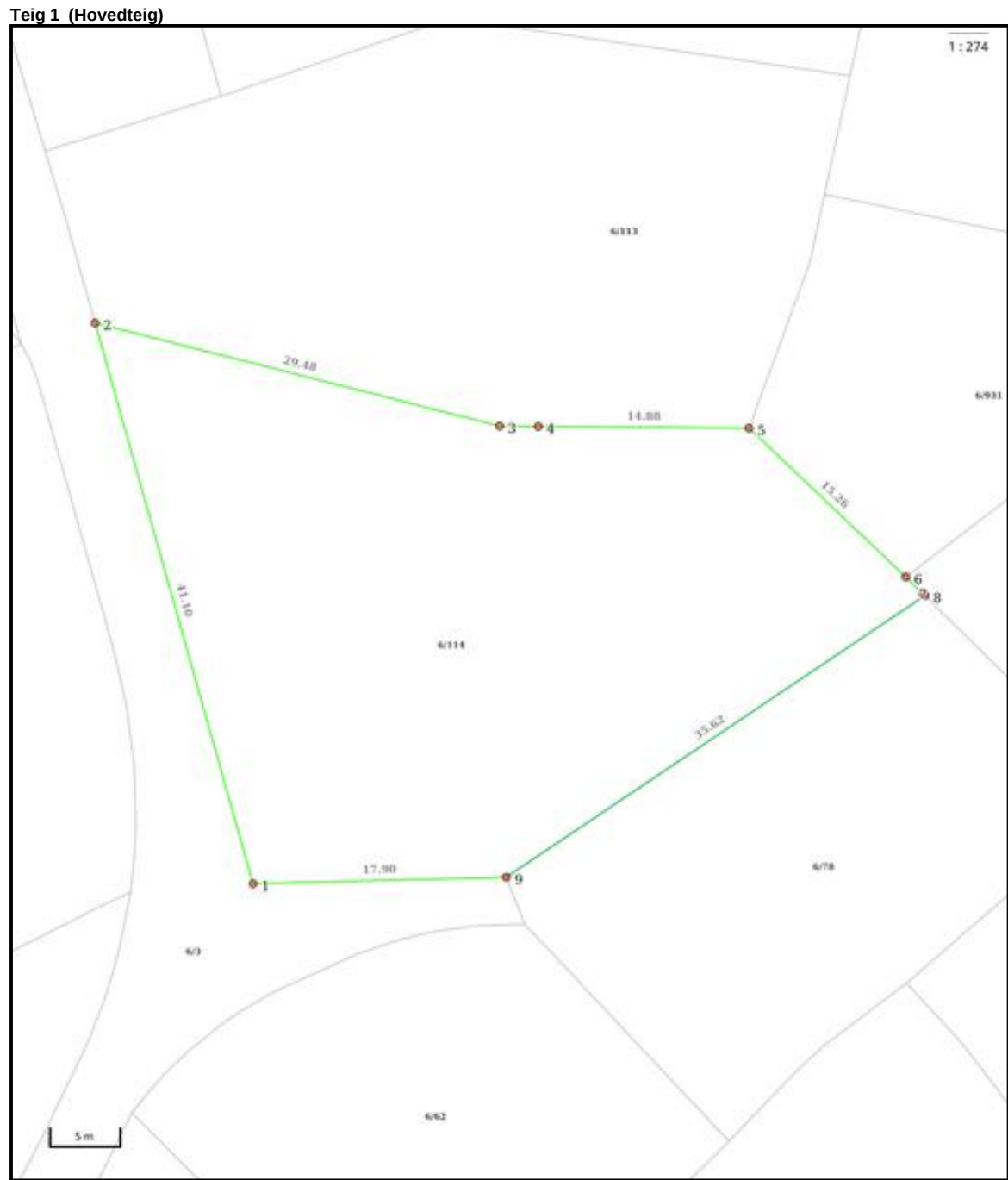
Gårdsnummer 6, Bruksnummer 114 i 1122 GJESDAL kommune



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 31.08.2026 08:56 – Sist oppdatert 31.08.2026 08:56
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 114 i 1122 GJESDAL kommune



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se [ambita.com/utskrift](https://www.ambita.com/utskrift) for fargeforklaring

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 114 i 1122 GJESDAL kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 388,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning										
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype	
1	6 519 012,77	317 193,81	41,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke	
2	6 519 051,17	317 179,15	29,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket	
3	6 519 046,50	317 208,26	2,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket	
4	6 519 046,72	317 210,99	14,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket	
5	6 519 047,93	317 225,82	15,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke	
6	6 519 038,47	317 237,79	1,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke	
7	6 519 037,38	317 239,11	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
8	6 519 037,28	317 239,25	35,62m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
9	6 519 014,84	317 211,59	17,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

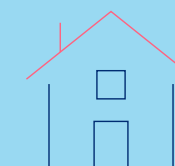
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogveien 12, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 6, bnr. 114, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260132
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

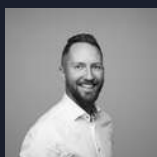
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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