

# PROAKTIV

## Innholdsrikt rekkehus med garasje

Eiendommen har 3 (4) soverom  
og 2 stuer | Solrike uteplasser

FIOLVEIEN 31



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

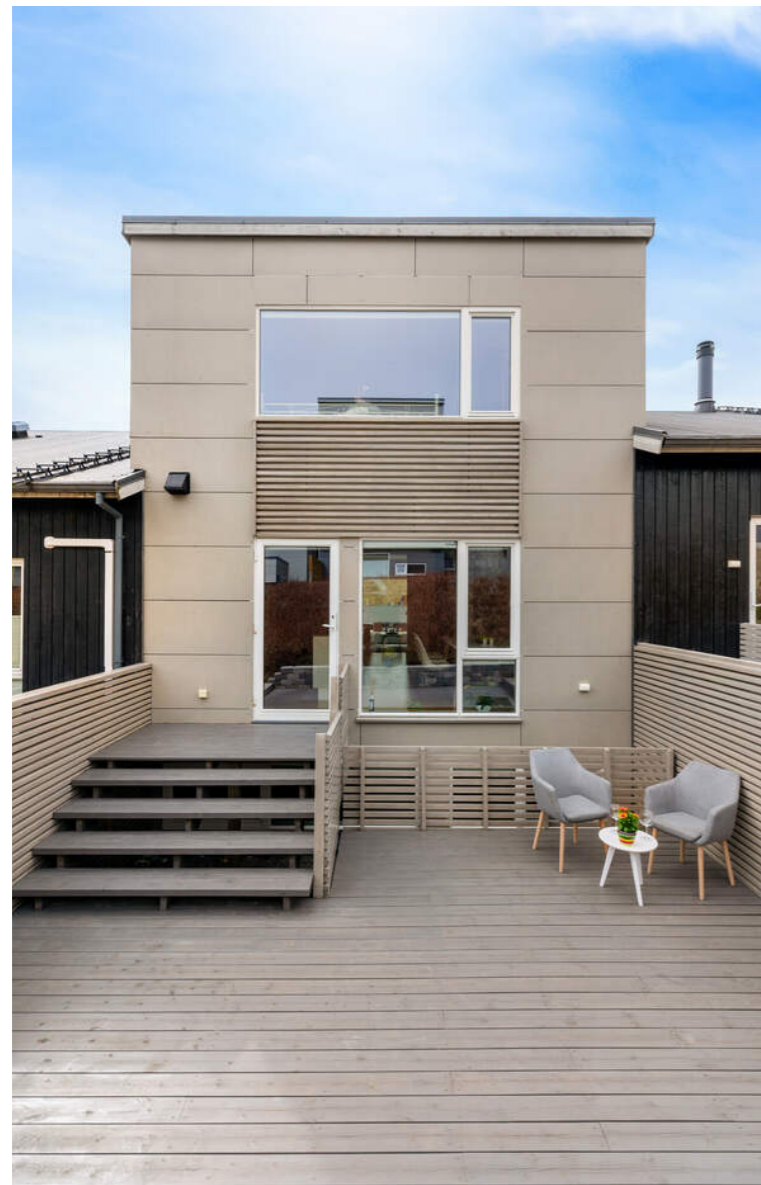
• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 7, bnr. 895, i Gjesdal kommune og andel i realsameie

**Prisantydning:** 4.390.000,-

**Omkostninger:** 129.000,-

**Totalpris:** 4.519.000,-

**Kommunale avgifter:** 19.339,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2012

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 152 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 126 m<sup>2</sup>

**Etasjer:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje.

**Tomt:** 145.7 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

18

Boligen i bilder

39

Plantegninger

42

Kjerneinformasjon

47

Vedlegg

124

Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.”

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:  
**Bjarne Edland**



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

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

## EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

*Bjarne Edland*

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Bjarne Edland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# ÅLGÅRD

Kommune: Gjesdal / Område: Rishagen

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

Fiolveien er riktig beliggenhet for deg som vil være sentralt, men allikevel i nærkontakt med naturen. Her har man kort avstand til Risfjellet og heiområdet i nærheten. Når vi sier at beliggenheten er sentral legger vi vekt på fasilitetene som Gjesdalbuen benytter seg av. Her har du gangavstand til Rishagen barnehage og flere lekeplasser i nærområdet, i tillegg til en kort spasertur unna Ålgård sentrum. Området er attraktivt for alle kjøpergrupper, og boligene har en god miks av unge og voksne beboere. Boligene i denne gaten har blitt spesielt populære blant kjøpergruppen som vil ha noe mer lettstelt, uten å gå på kompromiss på størrelse, kvalitet, utsikt eller solforhold.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ole Nielsens vei Linje E90	11 min 🚶 1 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	16 min 🚶 13.6 km
✈️ Stavanger Sola	28 min 🚶
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 🚶 28.2 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	10 min 🚶 0.9 km
Kiwi Ålgård PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Ålgård	12 min 🚶
📦 Vitusapotek Ålgård	12 min 🚶

## SPORT

🏃 Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Solås skule Ballspill, sandvolleyball	14 min 🚶 1.2 km
🏃 EVO Ålgård	9 min 🚶
🏃 Jazzercise Ålgård	14 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Ålgård	10 min 🚶
----------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Fra Fiolveien har en enkel adkomst til turstier og badeplasser. Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Kodlifjell og Risfjellet som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet, har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen.

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

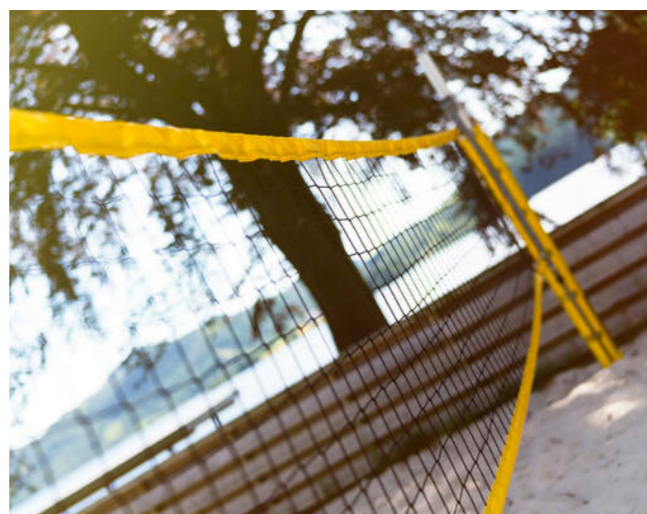
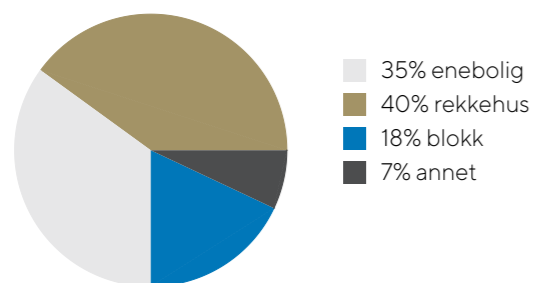
Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo. Turmulighetene er altså mange, både på tilrettelagte turstier og i heia. Om vinteren er Brekko et meget populært sted å gå på langrenn. Her har man lysløype bare 20 minutters kjøring fra leiligheten. For de som liker å trene, er mulighetene mange, enten det er svømming, sykling eller jogging en liker å bedrive. En tur til spektakulære Månafossen kombinert med en tur til Byrkjedalstunet er en populær søndagstur.

Etter etableringen av flere spisesteder den siste tiden har man nå stort utvalg, enten om man vil ha et raskt måltid med seg hjem etter jobb, eller en lengre middag hvor man kan sette seg ned.

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

### Bebyggelse

#### BOLIGMASSE



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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

#### Skolekrets

Solås skole | Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole

Parkering

Parkering i garasje.



# VELKOMMEN TIL FIOLVEIEN 31

Vi starter utendørs - boligen har garasje og 2 solrike uteplasser

## Tomtestørrelse

145 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Opparbeidet tomt med terrasseflater og gårdsrom

## 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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm. Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (1) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er 2 stk sluk i gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjonen, og en på gulv under vask

### • Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvordan membran er tilsluttet sluk, herunder om membran er ført under klemring i sluket

### • Tiltak:

Ukjent utførelse av membran/sluk-tilslutning medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet og levetid. Dersom membran ikke er korrekt tilkoblet slukets klemring, kan dette medføre risiko for fuktvandring og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av membran og slukløsning dersom dette foreligger.

### Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig> Takkonstruksjon/Loft

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

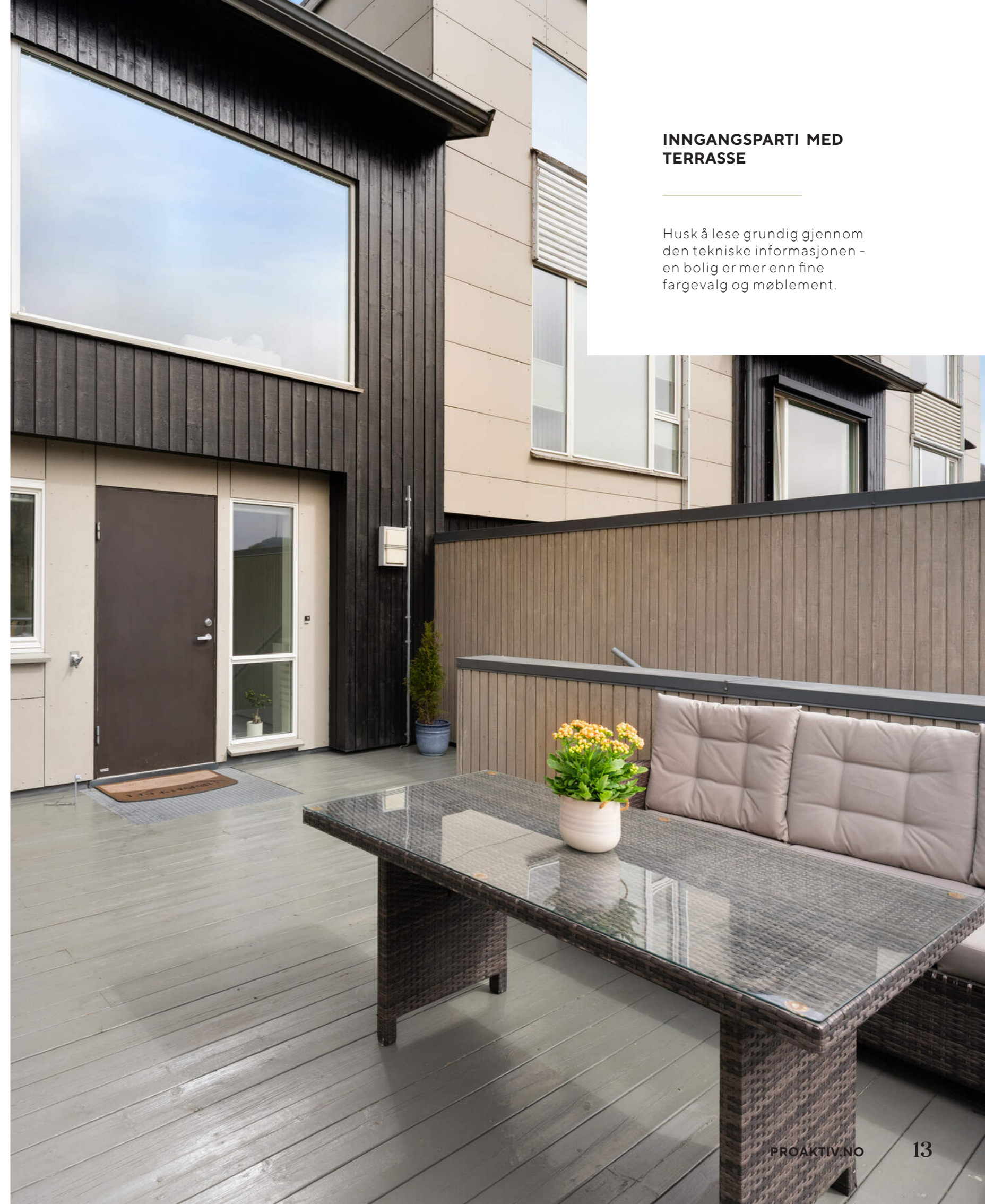
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til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

### Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 4. mai 2026)

## INNGANGSPARTI MED TERRASSE

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

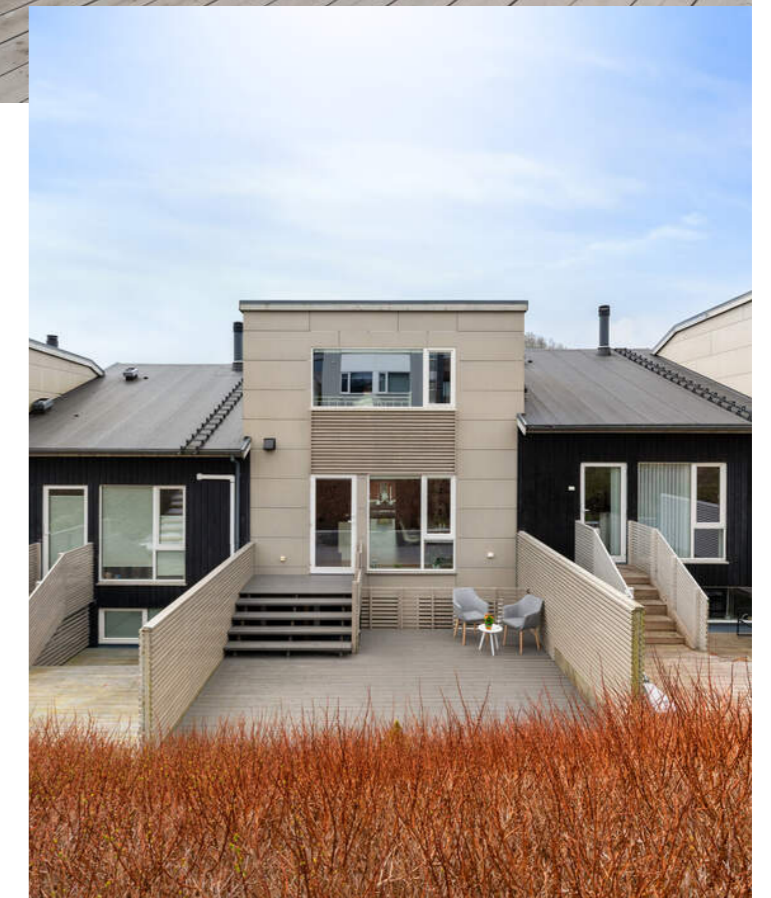


SKJERMET OG SOLRIK  
TERRASSE VED  
INNGANGSPARTI





FRA KJØKKENET HAR DU  
DIREKTE UTGANG TIL  
TERRASSE PÅ BAKSIDEN



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Underetasje: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

1. Etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom

Loft: Bod, stue, kontor

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 26 kvm

Total BRA: 77 kvm

1. etasje

BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm

2. etasje

BRA-i: 23 kvm

Total BRA: 23 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 25 kvm

1. etasje: 31 kvm

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

## Ikke målbare arealer

I underetasjen er det målt 2 m<sup>2</sup>, og loft er målt til 5 m<sup>2</sup> | ALH:

Ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190 cm på loft og i bod underetasje

## Standard

### UTVENDIG

Taktekking er av asfalt takbelegg.

Nedløp og beslag er av aluminium

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Ytterveggfasade mot hage er ifølge eier demontert og delvis oppgradert med ny vindspærre/vindduk.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser er hovedsakelig utført med trekonstruksjoner, terrassebord som dekke samt rekkverksløsninger med spileverk og

stedvis kledde rekkverksflater. Terrasse over garasje er utført med underliggende taktekking av takbelegg.

Utvendig trapp er utført med kombinasjon av trekonstruksjoner og ståltrinn.

Ved befaring ble det registrert at spalter over enkelte vinduer og dører er fuget igjen med elastisk fugemasse. Andre steder er det

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

Utvendig trapp er utført med kombinasjon av trekonstruksjoner og ståltrinn.

Ved befaring ble det registrert at spalter over enkelte vinduer og dører er fuget igjen med elastisk fugemasse. Andre steder er det

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

Andre steder er det

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsøsing bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

## ROMSLIG OG LYST INNGANGSPARTI

Her er det fliser på gulvet og skyvegarderobe



# STUE

Stuen har ekstra takhøyde og flott gulv



Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.  
Hulltaking er foretatt ved/i På soverom i vegg mot under terreng.  
Boligen har malt tretrapp.  
Trapp opp til loft er ikke tett,  
Utført med rekkverk av stålspiler og håndløper.

## VÅTROM

### Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel. Det er registrert fall mot sluk på gulv. Det er også registrert høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.  
Vinylbelegg er synlig ved dørterskel og i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kjøkken og vaskerom .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.  
BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt en høydeforskjell som er på ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsonen. Det er også registrert hjelpesluk på gulv under vask.  
Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er 2 stk sluk i gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjsonen, og en på gulv under vask.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.  
Eier opplyser at blandebatteri i dusjsone nylig er skiftet ut etter at det tidligere ble registrert drypplekkasje fra armaturet.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.  
Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.



#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Drenering er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt på ulike nivåer, med terrasseplattinger, trapp og belegningsstein i oppkjørsel. Tomten ligger forøvrig i et skrående terreng.

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

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Oppvarming

1. etasje: Varmekabler i gang og på bad.

2. etasje: Varmekabler på bad. Peis i stue.

#### Hvitevarer

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

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

# HTH KJØKKEN

Moderne og stilig kjøkken fra HTH med bra skap- og benkeplass.  
Mørk benkeplate i laminat gir en tøff kontrast til de hvite kjøkkenfrontene. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp er selvfølgelig integrert.



# DIREKTE ADKOMST TIL TERRASSE

Praktisk når sommeren kommer og middagen kan tas utendørs



LYST OG ÅPENT KJØKKEN  
MED NATURLIG  
PLASSERING TIL  
SPISEPLASS





## STUE OG KJØKKEN I HVER SIN ENDE AV ETASJEN

Praktiske løsninger med blant annet vedovn plassert midt i boligen





# BAD

Hovedbad med fliser, dobbel vask og god innredning

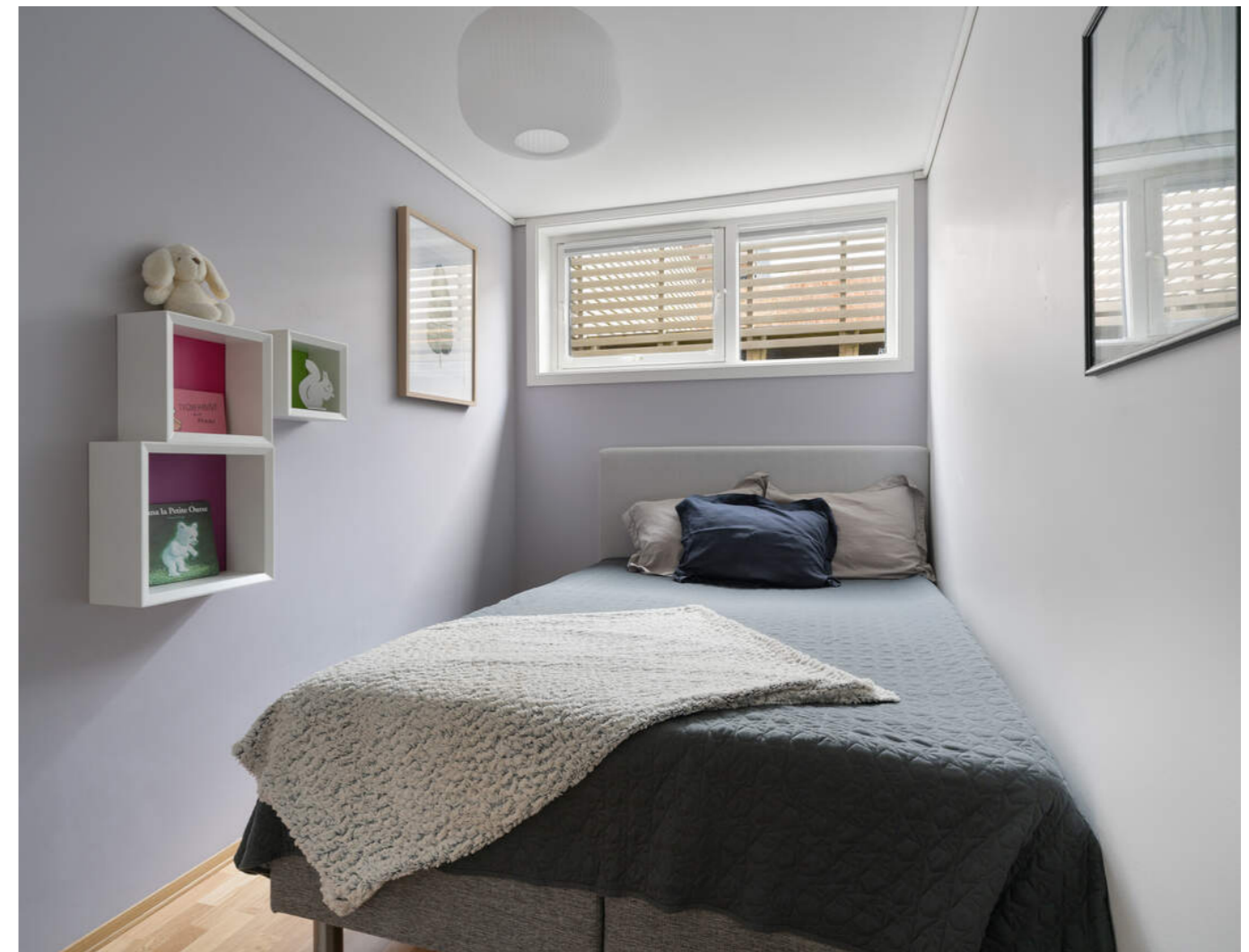
# SOVEROM

Hovedsoverom mot terrassen på baksiden.



# SOVEROM 2

Dette soverommet ligger vegg i vegg med hovedsoverom. Hvert soverom er malt i ulike duse toner. Det er trestavs parkett på soverommene.



# SOVEROM 3

Dette rommet ligger mot terrassen på fremsiden



## VASKEROM I HOVEDETASJEN MELLOM STUE OG KJØKKEN

Her finner du også vaskerom (Kan potensielt brukes som bad ved å sette inn dusj og flytte vaskemaskin ned



## LOFTSTUE /SOVEROM

---

Mulighetene er mange. Her oppe er det også en praktisk bod.



# PLANTEGNINGER



OPPHOLDSROMMET ER I  
DAG GODT UTNYTTET  
MED BODPLASS OG  
KONTORLØSNING

## PLANTEGNINGER

3 etasjer + carport



**jb**  
JOAKIM BJERK  
ARKITEK

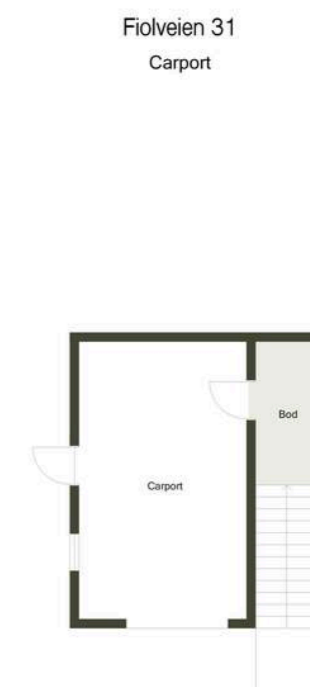


**jb**  
JOAKIM BJERK  
ARKITEK

## PLANTEGNINGER



**jb**  
JOAKIM BJERK  
ARKITEK



**jb**  
JOAKIM BJERK  
ARKITEK

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

948.977,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.795.908,- 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

19.339,- for 2026

### Eiendomsskatt

3.227,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Velforening

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

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, velforening 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 ferdigattest datert 15.05.2014 som omhandler ferdigattest for hus i rekke og garasje. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 15. mai 2014



### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Ålgård Nord felt C1: Id: 20090003. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 5. februar 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 390 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

109 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

129 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 501 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 519 000,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

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

**Budgivning**

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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 rettshjølpsforsikring 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**

Xavier Frédéric Goursaud

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 850 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 045.

Totale kostnader kr. 56 645.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Kjerneinformasjon

### 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 oppjøret. 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.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/7/895:  
17.12.2012 - Dokumentnr: 1072456 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

1122/7/898:  
Realsameie

### Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

**Dato salgsoppgave**  
11.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

# gnr. 7, bnr. 895



Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1076

Referansenummer: UD1669

Foretak: MELING BYGG AS



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

## MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

*Andreas Meling*

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår generelt med normal standard og vedlikehold ut fra byggeår 2012. Det er registrert enkelte forhold som anbefaler videre oppfølging og vedlikehold, Spesielt gjelder dette fasadeløsninger med åpne fuger hvor utførelse og valgt vindspærreløsning medfører forhøyet risiko for fukt påvirkning over tid.

Våtrommene fremstår funksjonelle ved befaringen, men det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse av membran- og slukløsninger. Bad og vaskerom er derfor vurdert med bakgrunn i alder, synlige forhold og begrenset kontrollerbarhet. Terrasse over garasje er en konstruksjonstype som generelt anses å ha økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid, og jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved utførte stikkprøvekontroller eller tegn til aktiv lekkasje på befaringdagen. Boligen vurderes samlet sett å være i forventet stand ut fra alder og konstruksjonstype, men med enkelte risikoforhold og konstruksjoner som bør følges opp videre.

Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

### Rekkehus - Byggeår: 2012

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av asfalt takbelegg.

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.

Nedløp og beslag er av aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater

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

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

Ytterveggfasade mot hage er ifølge eier demontert og delvis oppgradert med ny vindspærre/vindduk.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelig og avdekkeDet er utført stikkprøvebaserte overflatemålinger med fuktindikator på innvendig takflate i bod på loft, herunder i områder rundt gjennomføringer og tilslutninger. Det ble på befaringdagen ikke registrert forhøyede fuktutslag i de kontrollerte områdene.

Det er utført stikkprøvebaserte overflatemålinger med fuktindikator på innvendig takflate i bod på loft, herunder i områder rundt gjennomføringer og tilslutninger. Det ble på befaringdagen ikke registrert forhøyede fuktutslag i de kontrollerte områdene.

Målingene er utført som en indikasjon på eventuell fuktbelastning og gir kun informasjon om forholdene på tidspunktet for befaringen. Påpeker at det var oppholdsvær på befaringdagen. Skjulte forhold eller periodiske lekkasjer kan ikke utelukkes selv om det ikke ble registrert forhøyede verdier ved kontrolltidspunktet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasser er hovedsakelig utført med trekonstruksjoner, terrassebord som dekke samt rekkverksløsninger med spileverk og stedvis kledde rekkverksflater. Terrasse over garasje er utført med underliggende taktekking av takbelegg.

Store deler av tekkingen under terrassekonstruksjonen er skjult av overliggende terrassegulv og konstruksjoner, og det foreligger derfor begrensede inspeksjonsmuligheter uten demontering eller andre destruktive tiltak. Tekkingen er således ikke tilgjengelig for fullverdig visuell kontroll.

Det ble på befaringdagen ikke registrert forhold som tydet på aktiv lekkasje eller kjent funksjonssvikt ved tilgjengelige og synlige områder. Eier har heller ikke opplyst om kjente lekkasjer eller problemer knyttet til tekkingen.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte svakheter,

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Beskrivelse av eiendommen

slitasje, mekaniske skader, utilstrekkelige detaljer eller begynnende funksjonssvikt i tekkingen likevel ikke utelukkes. Terrasser over innvendige arealer eller garasje anses generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fukt- og lekkasjeskader over tid, særlig ved økende alder, bevegelser i konstruksjonen eller svikt i detaljer og tilslutninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuell kontroll av synlige overflate og alder.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, beslag, fuger, sluk og tilslutninger for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Utvendig trapp er utført med kombinasjon av trekonstruksjoner og ståltrinn  
Utvendig fasadekledning:

Deler av Fasadekledningen er utført med liggende fasadeplater med åpne spalter mellom bord/plater. Ved denne typen utførelse vil bakenforliggende konstruksjoner i større grad eksponeres for vær- og fukt påkjenninger enn ved tradisjonelle lukkede fasadeløsninger. Det er derfor særlig viktig at benyttet vindduk/vindspærre er dokumentert UV-bestandig og godkjent for bruk bak åpne eller delvis åpne fasadeløsninger.

Ved befaring ble det registrert at spalter over enkelte vinduer og dører er fuget igjen med elastisk fugemasse. Andre steder er det åpne spalter uten synlig pakning eller tettelsning bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

Ved denne typen fasadeutførelse er detaljutførelse rundt vinduer, dører, beslag, overganger og tekking av avgjørende betydning for å redusere risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Spesielt gjelder dette over horisontale overganger og toppbeslag ved vinduer og dører, hvor vannbelastningen normalt er størst.

Fugemasse som benyttes som del av værbeskyttelsen må påregnes jevnlig kontroll, vedlikehold og utskifting over tid. Svikt i fuger, pakninger eller tilslutninger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at valgt løsning, inkludert vindduk/vindspærre og detaljløsninger, er prosjektert eller utført som en dokumentert og godkjent fasadeløsning for åpen fugeutførelse. Utførelsen vurderes derfor å ha en iboende forhøyet fuktrisiko sammenlignet med mer tradisjonelle og lukkede fasadekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, beslag, overganger og øvrige værutsatte detaljer for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader i konstruksjonen, og oppdage eventuelle avvik på et tidlig stadium

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

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

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukt-kvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom i vegg mot under terreng .

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

Trapp opp fra underetasje er utført med tette trappetrinn.

Trapp opp til loft er ikke tett,  
Utført med rekkverk av stålspiler og håndløper

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel. Det er registrert fall mot sluk på gulv. Det er også registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm

Det er plastersluk og vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ved dørterskel og i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servan,toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kjøkken og vaskerom . Fukt-kvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 5 av 27

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 6 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Beskrivelse av eiendommen

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel, og kan ikke bekrefte uten destruktive tiltak. Det er målt en høforskjell som er på ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjonen. Det er også registrert hjelpesluk på gulv under vask.

Det er registrert fall mot sluk i dusjonen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er 2 stk sluk i gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjonen, og en på gulv under vask.

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

Eier opplyser at blandebatteri i dusjone nylig er skiftet ut etter at det tidligere ble registrert drypplekkasje fra armaturet.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er

kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.

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

Eier opplyser at det er skifte ut fronter i løpet av eiers tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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 fra eier ved bruk av anlegget

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at filter i ventilasjonsanlegget er skiftet jevnlig. Det anbefales fortsatt regelmessig filterbyte samt rengjøring av vegg- og takventiler for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og luftutskifting i anlegget.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det påpekes at tilstandsgad er satt på bakgrunn av alder.

Forstøtningsmurer er av betong.

Store deler av muren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det påpekes at tilstandsgad er satt på bakgrunn av alder.

Opparbeidet tomt på ulik nivåer, med terrasseplattinger, trapp og belegningstein i oppkjørsel. Tomten ligger forøvrig i et skrående terreng.

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

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

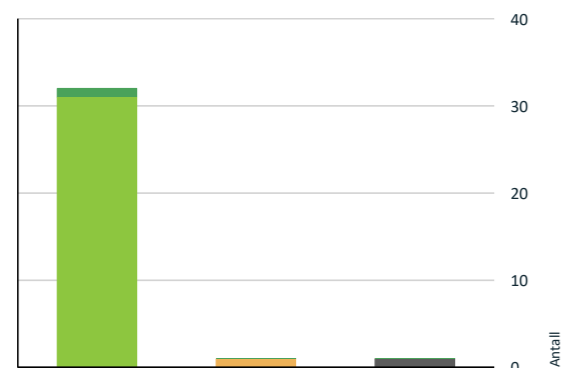
Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TG 2 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TG 2 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 9 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

**Byggeår**  
2012

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er av asfalt takbelegg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under 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.

#### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium

#### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

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

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

Ytterveggfasade mot hage er ifølge eier demontert og delvis oppgradert med ny vindspærre/vindduk.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

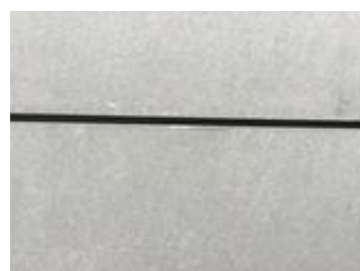
Side: 10 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekkeDet er utført stikkprøvebaserte overflatemålinger med fuktindikator på innvendig takflate i bod på loft, herunder i områder rundt gjennomføringer og tilslutninger. Det ble på befaringdagen ikke registrert forhøyede fuktutslag i de kontrollerte områdene.

Det er utført stikkprøvebaserte overflatemålinger med fuktindikator på innvendig takflate i bod på loft, herunder i områder rundt gjennomføringer og tilslutninger. Det ble på befaringdagen ikke registrert forhøyede fuktutslag i de kontrollerte områdene.

Målingene er utført som en indikasjon på eventuell fuktbelastning og gir kun informasjon om forholdene på tidspunktet for befaringen. Påpeker at det var oppholdsvær på befaringdagen. Skjulte forhold eller periodiske lekkasjer kan ikke utelukkes selv om det ikke ble registrert forhøyede verdier ved kontrolltidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 11 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport



### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasser er hovedsakelig utført med trekonstruksjoner, terrassebord som dekke samt rekkverksløsninger med spileverk og stedvis kledde rekkverksflater. Terrasse over garasje er utført med underliggende taktekking av takbelegg.

Store deler av tekkingen under terrassekonstruksjonen er skjult av overliggende terrassegulv og konstruksjoner, og det foreligger derfor begrenset inspeksjonsmuligheter uten demontering eller andre destruktive tiltak. Tekkingen er således ikke tilgjengelig for fullverdig visuell kontroll.

Det ble på befaringdagen ikke registrert forhold som tydet på aktiv lekkasje eller kjent funksjonssvikt ved tilgjengelige og synlige områder. Eier har heller ikke opplyst om kjente lekkasjer eller problemer knyttet til tekkingen.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte svakheter, slitasje, mekaniske skader, utilstrekkelige detaljer eller begynnende funksjonssvikt i tekkingen likevel ikke utelukkes. Terrasser over innvendige arealer eller garasje anses generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fukt- og lekkasjeskader over tid, særlig ved økende alder, bevegelser i konstruksjonen eller svikt i detaljer og tilslutninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuell kontroll av synlige overflate og alder.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, beslag, fuger, sluk og tilslutninger for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 12 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp er utført med kombinasjon av trekonstruksjoner og ståltrinn

### 1 TO 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendig fasadekledning:

Deler av fasadekledningen er utført med liggende fasadeplater med åpne spalter mellom bord/plater. Ved denne typen utførelse vil bakenforliggende konstruksjoner i større grad eksponeres for vær- og fuktpåkjenninger enn ved tradisjonelle lukkede fasadeløsninger. Det er derfor særlig viktig at benyttet vindduk/vindsperre er dokumentert UV-bestendig og godkjent for bruk bak åpne eller delvis åpne fasadeløsninger.

Ved befaring ble det registrert at spalter over enkelte vinduer og dører er fuget igjen med elastisk fugemasse. Andre steder er det åpne spalter uten synlig pakning eller tetteløsning bak fasadeplatene. Det ble også registrert enkelte områder hvor det er etablert pakninger som klemmes mot underliggende spikerslag/lekter.

Ved denne typen fasadeutførelse er detaljutførelse rundt vinduer, dører, beslag, overganger og tekking av avgjørende betydning for å redusere risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Spesielt gjelder dette over horisontale overganger og toppbeslag ved vinduer og dører, hvor vannbelastningen normalt er størst.

Fugemasse som benyttes som del av værbeskyttelsen må påregnes jevnlig kontroll, vedlikehold og utskifting over tid. Svikt i fuger, pakninger eller tilslutninger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at valgt løsning, inkludert vindduk/vindsperre og detaljløsninger, er prosjektert eller utført som en dokumentert og godkjent fasadeløsning for åpen fugeutførelse. Utførelsen vurderes derfor å ha en iverksett forøkt fuktrisiko sammenlignet med mer tradisjonelle og lukkede fasadekonstruksjoner.

Det anbefales å innhente eventuelle dokumentasjon på bakenforliggende produkter og utførelse om dette foreligger.

Det anbefales også jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, beslag, overganger og øvrige værutsatte detaljer for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader i konstruksjonen, og oppdage eventuelle avvik på et tidlig stadium

## INNVENDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

### 1 TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 13 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport



### 1 TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom i vegg mot under terreng .

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

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trapp opp fra underetasje er utført med tette trappetrinn.

Trapp opp til loft er ikke tett, utført med rekkverk av stålpiler og håndløper

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 14 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel. Det er registrert fall mot sluk på gulv. Det er også registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ved dørterskel og i sluk.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kjøkken og vaskerom . Fuktvotemåling (vekt%) i

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 15 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

konstruksjonen ble målt til under 6.

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



### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel, og kan ikke bekreftes uten destruktive tiltak. Det er målt en høydeforskjell som er på ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsonen. Det er også registrert hjelpesluk på gulv under vask.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 16 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er 2 stk sluk i gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjsonen, og en på gulv under vask.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvordan membran er tilsluttet sluk, herunder om membran er ført under klemring i sluket. Forholdet lot seg ikke verifisere ved visuell kontroll uten demontering eller destruktive inngrep.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran/sluk-tilslutning medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuksikkerhet og levetid. Dersom membran ikke er korrekt tilkoblet slukets klemring, kan dette medføre risiko for fuktvandring og skjulte fukskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av membran og slukløsning dersom dette foreligger.



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 17 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

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

Eier opplyser at blandedbatteri i dusjsone nylig er skiftet ut etter at det tidligere ble registrert drypplekkasje fra armaturet.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### UNDERETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

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

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

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.

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

Eier opplyser at det er skifte ut fronter i løpet av eiers tid.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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 fra eier ved bruk av anlegget.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 18 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filter i ventilasjonsanlegget er skiftet jevnlig. Det anbefales fortsatt regelmessig filterbyte samt rengjøring av vegg- og takventiler for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og luftutskifting i anlegget.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

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

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012 det elektriske anlegget er fra byggeår**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er utført mindre arbeider som lader til el-bil. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på dette.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 19 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

**Nei Nei**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Nei**

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

#### Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

#### Generell kommentar

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 20 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Tilstandsrapport

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det påpekes at tilstandsgad er satt på bakgrunn av alder.

### TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Store deler av muren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det påpekes at tilstandsgad er satt på bakgrunn av alder.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt på ulik nivåer, med terrasseplattinger, trapp og belegningstein i oppkjørsel. Tomten ligger forøvrig i et skrående terreng.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 21 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

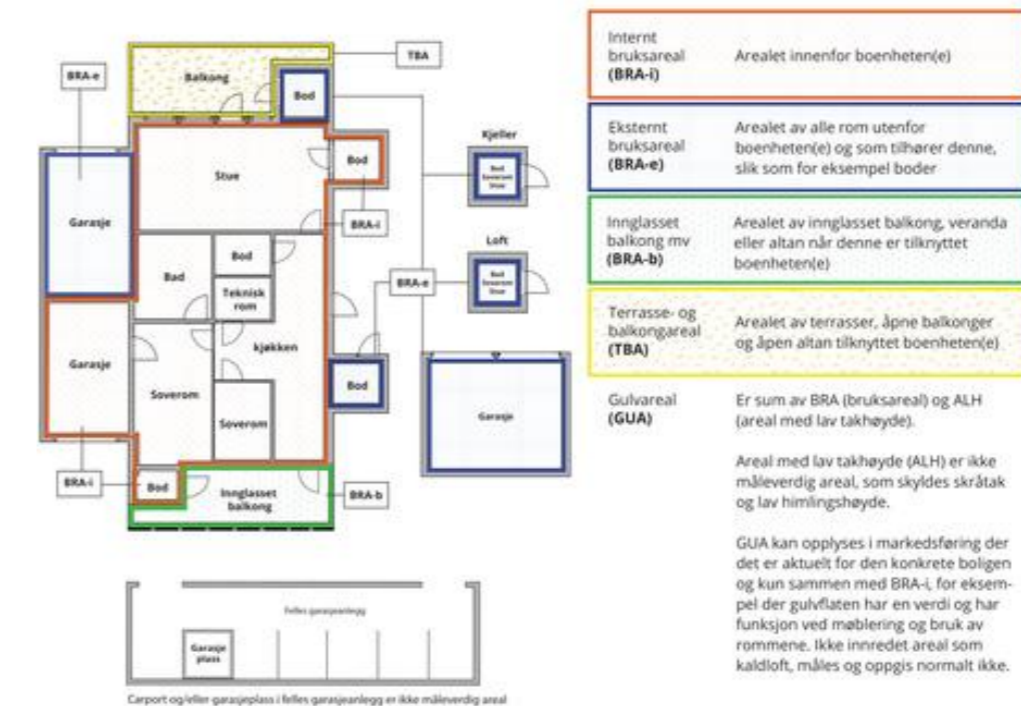
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 22 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
loft	23			23		5	28
1. Etasje	52			52	31		52
Underetasje	51	26		77	25	2	79
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>26</b>			<b>56</b>	<b>7</b>	<b>159</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
loft	Bod, stue, kontor		
1. Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom		
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje, bod	

### Kommentar

BRA-i: innvendig areal enebolgi  
BRA-e: Innvendig areal garasje og bod  
ALH: Ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190 cm på loft og i bod underetasje  
TBA: AReal terrasseplattinger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
*Kommentar:* Referer til egenerklæringskjema.

Ja  Nei

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	895		0	145.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fiolveien 31

### Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt med ulike nivåer i et relativt skrående terreng, med terrasseplattinger og

#### Tinglyste/andre forhold

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

#### Andre Merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i 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.

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
kommunal informasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	endret punkter egenerklæring og kommunal informasjon til gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 25 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 26 av 27

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD  
Gnr 7 - Bnr 895  
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS  
Øydneveien 4  
4580 LYNGDAL



## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling i tilhørende konstruksjoner mot til nabobolig, er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner.

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1076

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 27 av 27

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

## Egenerklæring

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD

20 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fiolveien 31	Fiolveien 31	

### 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?

2017

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.

8 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95658636

### Informasjon om selger

Selger

Goursaud, Xavier Frédéric

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Side 2



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  
 Installasjon av ladeboks til lading av elbil

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 E-tech

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  
 Utglidning av 75mm muffe under vasken på kjøkkenet over tid.  
 Ble reparert av rørlegger 16.04.25

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

13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
 2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Fikset skaden, se over

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Rørlegger Sunde AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 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 21425342

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Goursaud, Xavier Frédéric** Date: **2026-02-20**

Identification

 **bankID** Goursaud, Xavier Frédéric

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Goursaud, Xavier Frédéric      20/02-2026      BANKID  
20:20:07

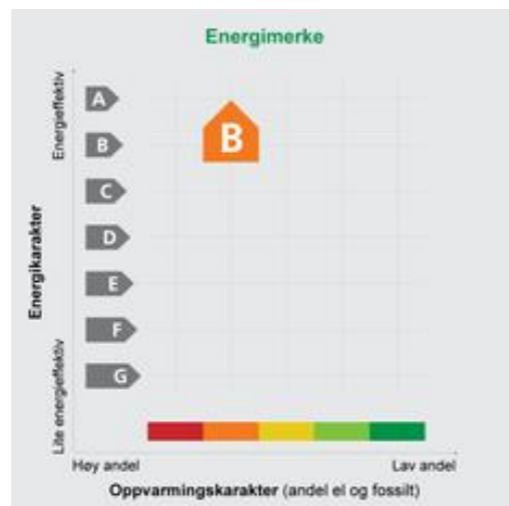


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENOVA

Adresse	Fiolveien 31
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	895
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300232087
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-793411
Dato	06.07.2017



Eier	Håvard Nygård
Innmeldt av	Håvard Nygård

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

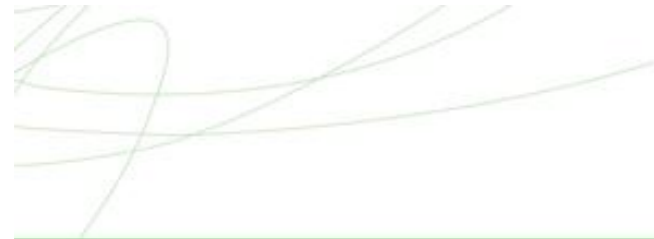
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår:</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	124
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

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

Adresse: Fiolveien 31	Gnr: 7
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD	Bnr: 895
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festnr:
Dato: 06.07.2017 21:21:43	Bygnnr: 300232087
Energimerkenummer: A2017-793411	
Ansvarlig for energiattesten: Håvard Nygård	
Energimerking er utført av: Håvard Nygård	

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

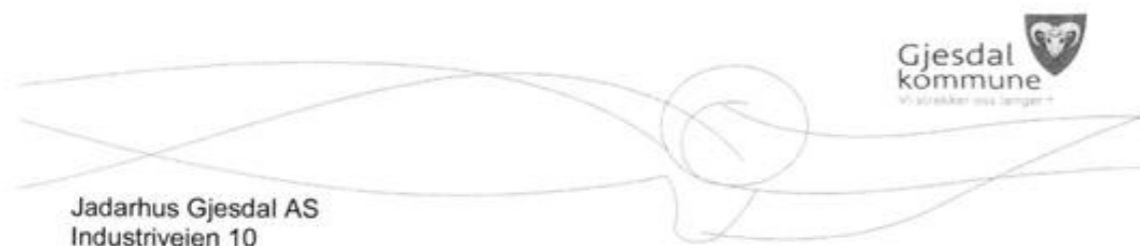
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



Jadarhus Gjesdal AS  
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

Forvaltning

<b>Vår saksbehandler:</b>	<b>Deres ref.:</b>	<b>Deres dato:</b>	<b>Arkiv:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Vår dato:</b>
Alise Gjedrem Telefon: 5161 1132			GBNR-7/762 GBNR-7/892	14/8880	15.05.2014

### Ferdigattest for hus i rekke og garasje på gnr. 7, bnr. 892, 893, 894, 895, 896 og 897, Ålgård

<b>EIENDOM/BYGGESTED:</b>	Gnr. 7, bnr. 892, 893, 894, 895, 896 og 897, Fiolveien 25, 27, 29, 31, 33, 35, Ålgård
<b>TILTAKSHAVER:</b>	Jadarhus Gjesdal AS, Industriveien 10, 4330 Ålgård
<b>ANSVARLIG SØKER:</b>	Jadarhus Gjesdal AS, Industriveien 10, 4330 Ålgård
<b>TILTAKETS ART:</b>	Hus i rekke og garasje
<b>ARKIVSAKID:</b>	11/1241

Søknad om ferdigattest ble mottatt den 25.03.14.

#### Vedtak:

På bakgrunn av søknad mottatt den 25.03.14, samt mottatt gjennomføringsplan, sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10, meddeles ferdigattest for hus i rekke og garasje på gnr. 7, bnr. 892, 893, 894, 895, 896 og 897, Fiolveien 25, 27, 29, 31, 33, 35, Ålgård

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse av 15.06.11 i sak 11/176 og 08.09.11 i sak 11/255, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg bekreftes at nødvendig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

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

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør, og arbeidene meldes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

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

Med hilsen  
GJESDAL KOMMUNE  
Erling Gundersen  
Fagansvarlig Plan- og byggesak

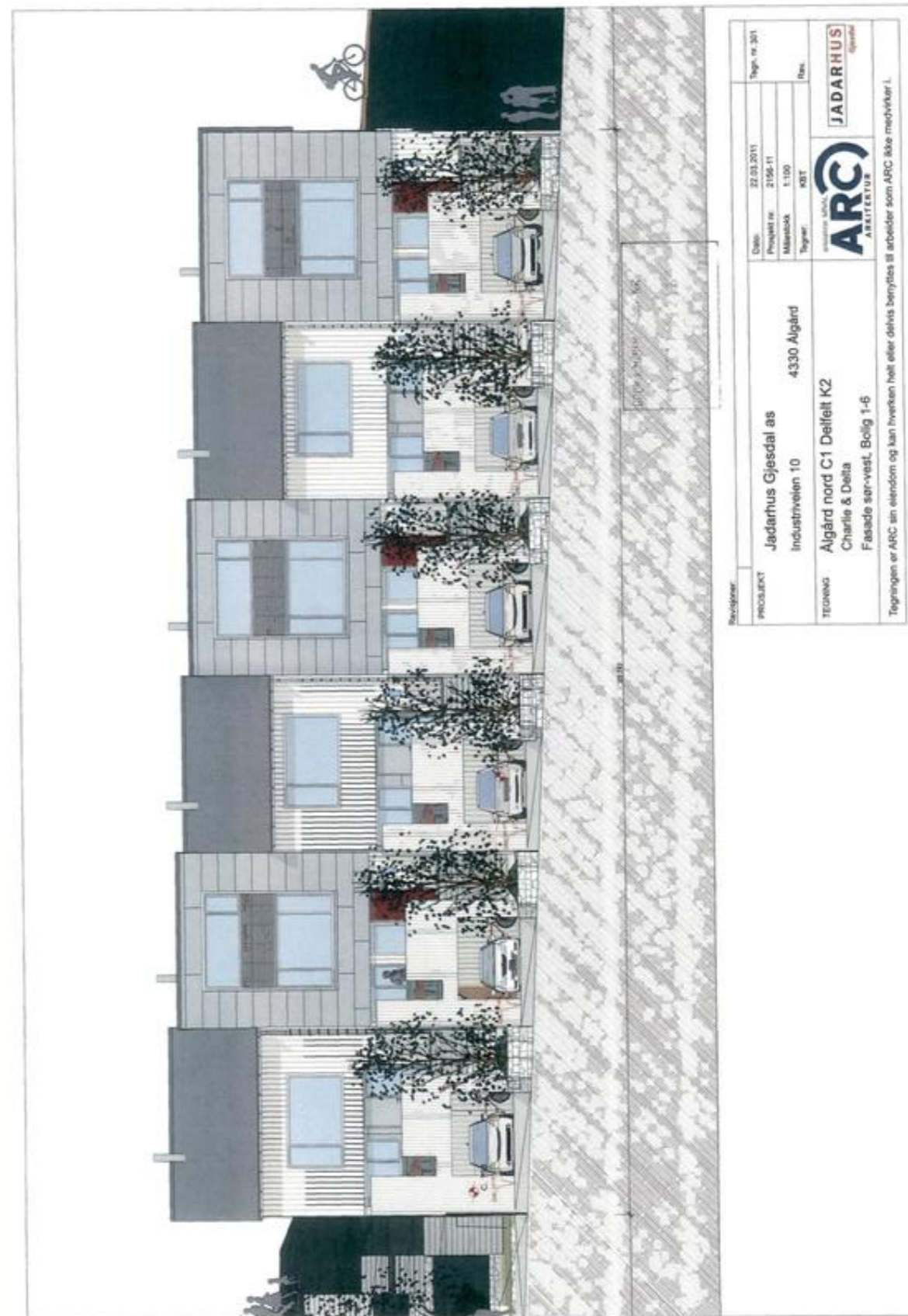
*Alise Gjedrem*  
Alise Gjedrem  
Byggesaksbehandler

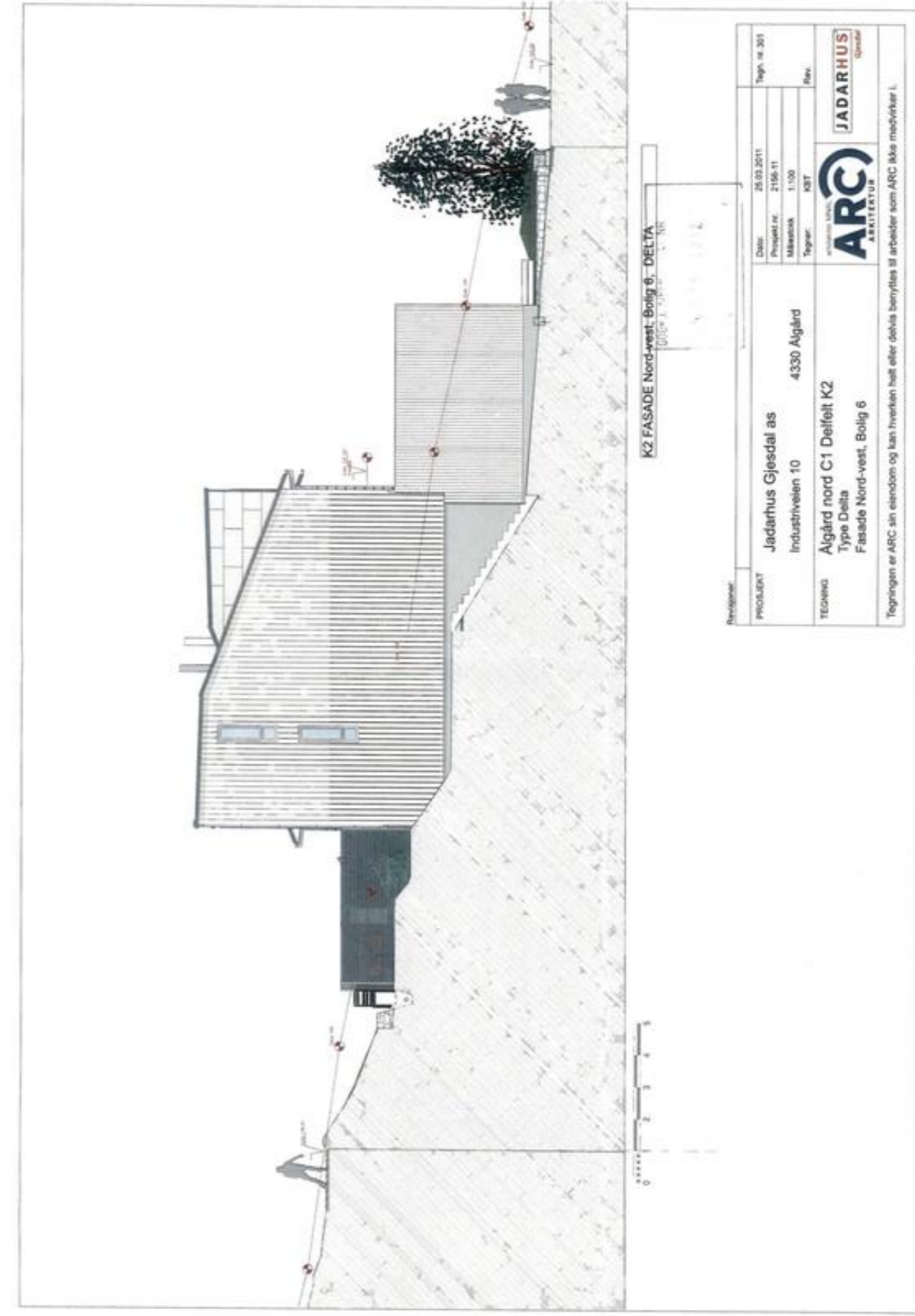
Postadresse: Retteidalen 1  
4330 Ålgård  
E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

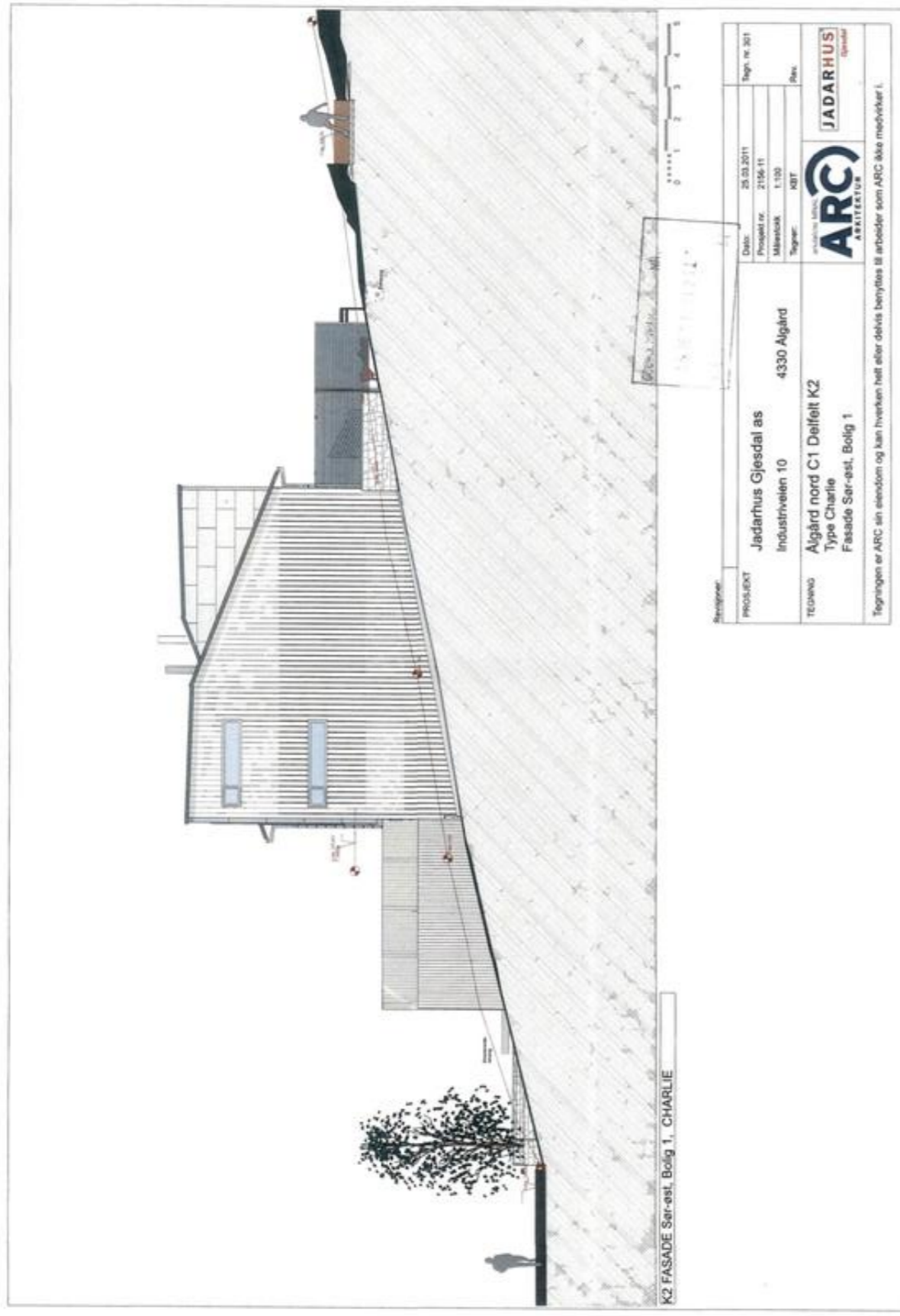
Telefon: 51 61 11 00  
Telefaks: 51 61 89 56

Forvaltning

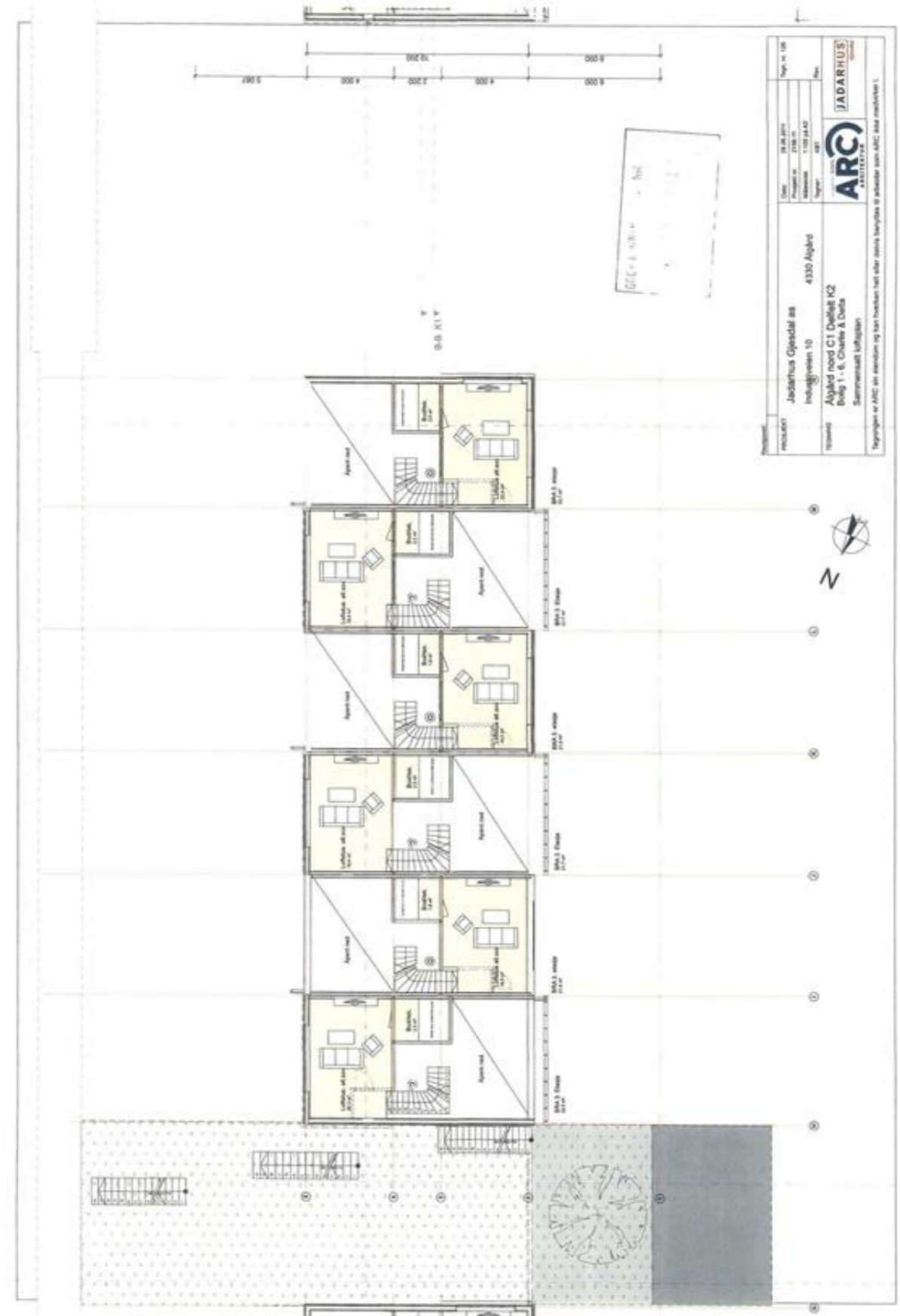
Foretaksregister: 964978573 MVA

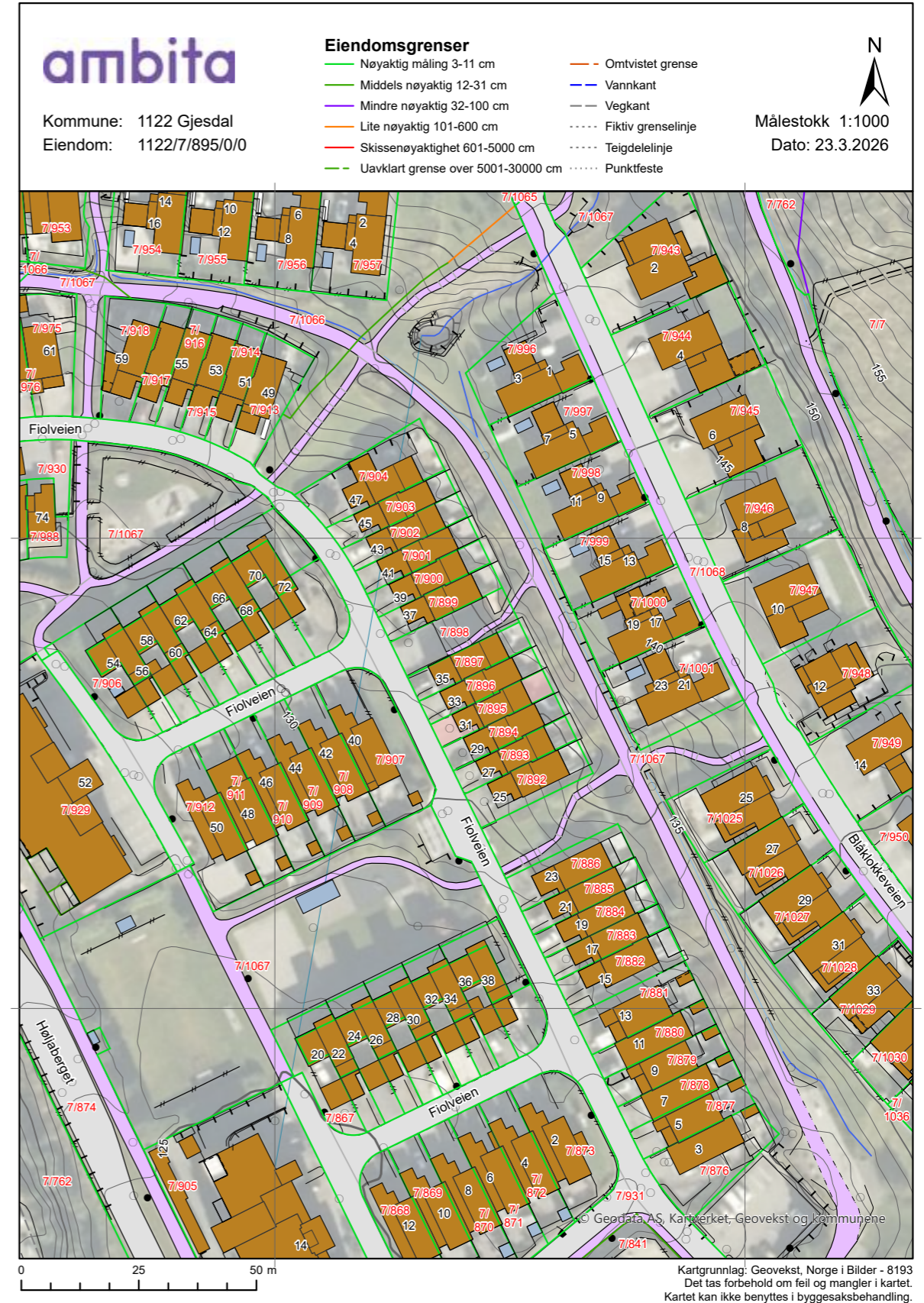








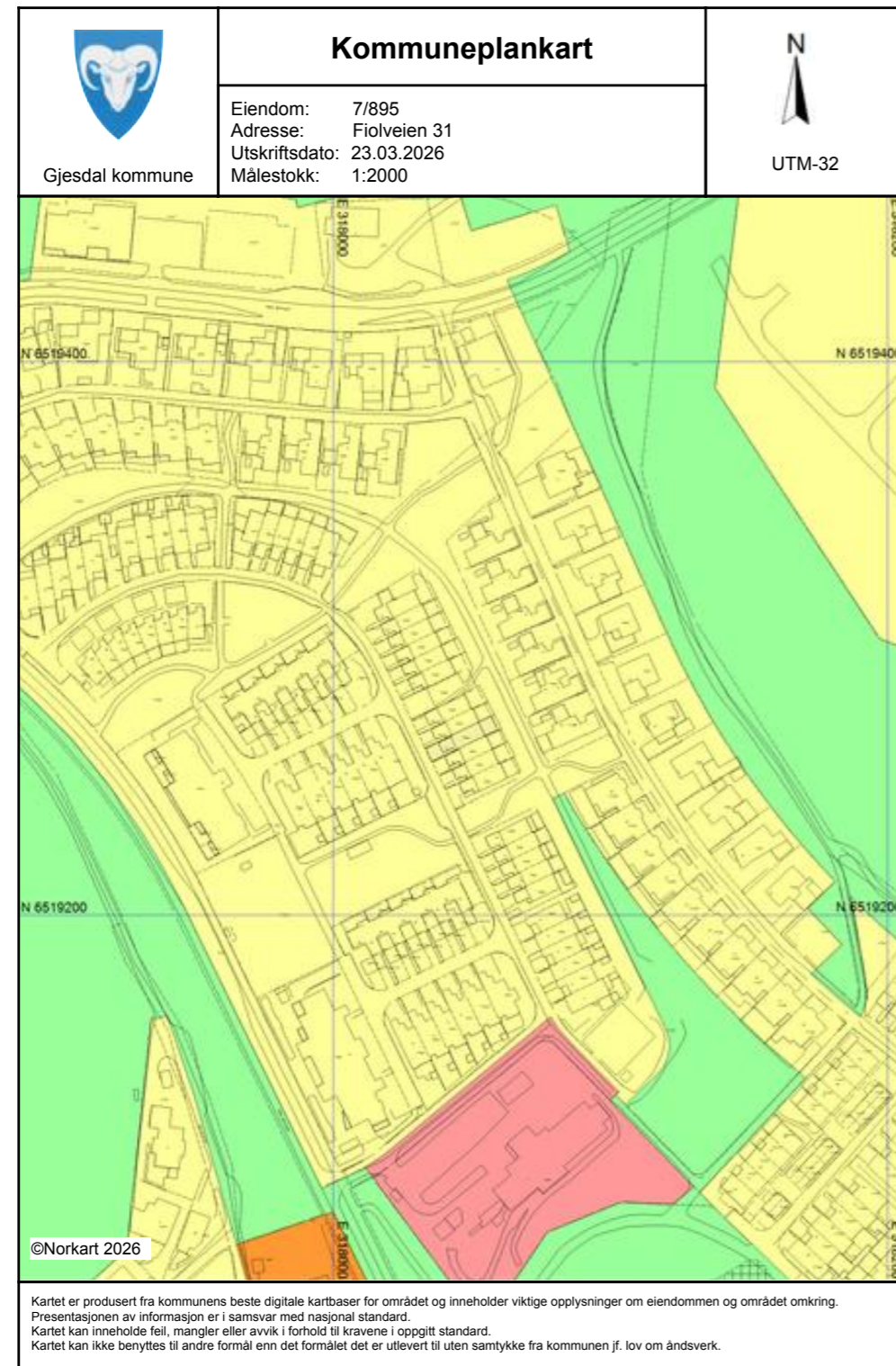


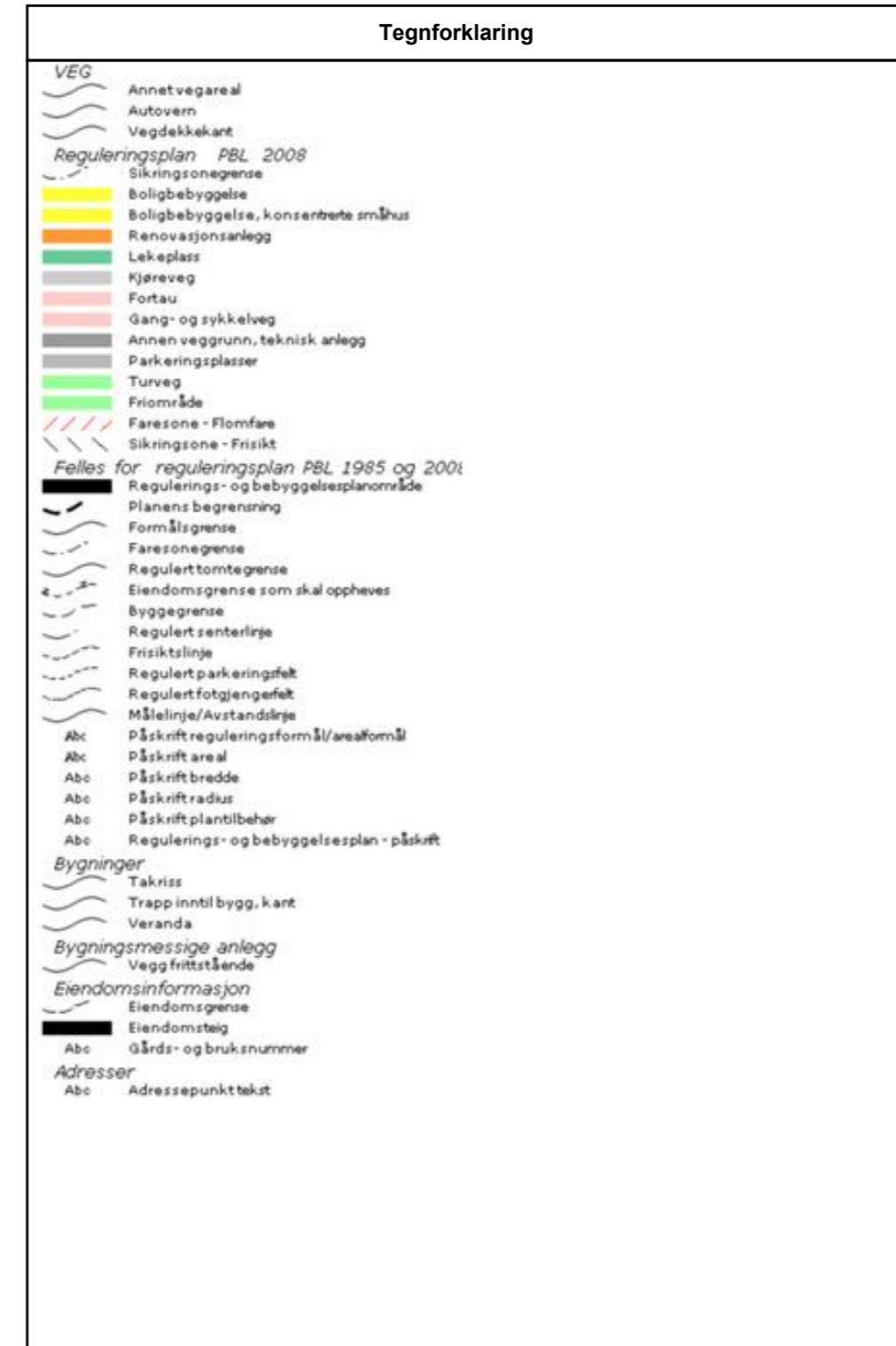




**Tegnforklaring**

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





NB! GODKJENT REVISJON PKT. 2.3, 2 og 2.6, 09.03.12.

2

## BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN ÅLGÅRD NORD. DELOMRÅDE C1.

### § 1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Gjeldende overordnede planer.  
For planområdene gjelder reguleringsplan med bestemmelser for Ålgård Nord, planidentitet 20040010, godkjent av kommunestyret 13. Mars 2006.
- 1.2 Detaljreguleringsplanen.  
Disse bestemmelser gjelder for denne planen, plan nr. 20090003.  
Formålet er ved kartplaner, bestemmelser og formveileder å vise veinett for kjørende og gående, felles grønt- og lekeområder samt ulike byggeområder innenfor planens begrensning.
- 1.3 Offentlig planbehandling.  
Det skal sendes en samlet byggesøknad med utendørsplaner for hver enkelt delfelt for områder med betegnelsene K og LB.  
Det skal innsendes en samlet søknad og minst en gruppe på 3 boliger på hvert delfelt med betegnelsen E for å sikre en samordnet og harmonisk arkitektur i bebyggelsen.
- 1.4 Bebyggelse og utendørsplaner.  
I byggesøknad skal det framgå hvordan bygg og tomteområde er tilpasset landskapet.  
Det skal utarbeides utendørsplan med utgangshøyder, terrengprofiler på snitt og fasadetegninger som viser hvordan bygg tilpasses veg, egen tomt og tilliggende områder.  
Terrengtrapper, biloppstillingsplasser terrasseområder, høye levegger samt anlegg for renovasjon skal tegnes inn på utendørsplanen.  
Det skal dokumenteres at det er soleksponering på minst 50% av utearealet ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.  
Forstøtningsmurer skal lages av naturstein og mot off. vei plasseres disse minimum 0,5m fra veikant.  
Kommunen krever at det for støttemurer dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet for stabilitet og bæreevne. Det skal foretas sikring mot radongass i grunnen.
- 1.5 Universell utforming.  
Formingsprinsippet "universell utforming" legges til grunn for planlegging og utbygging.  
Planlagte omgivelser som utendørsarealer, veier, byggverk skal hvor det er mulig formes med lik funksjonalitet og brukbarhet for alle mennesker.  
Boliger lages med trinnfri atkomst hvor det overordnede landskap og tilgrensende vei høyder gir rimelig mulighet for dette. Boliger med mulighet for trinnfri atkomst bør ha livsløps- eller besøksstandard.
- 1.6 Formveileder.  
Bebyggelse og uteareal skal ha en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og den omkringliggende bebyggelse og arealer.  
Formveileder vedlegg A skal følges.
- 1.7 Tekniske planer.  
Tekniske planer skal godkjennes av Gjesdal Kommune før arbeidet blir igangsatt.

Side 1 av 6

- 1.8 Støyskjerming.  
Boligbebyggelsen skal skjermes mot støy slik det går fram av planen og støyvurdering fra Sinus for området Ålgård Nord, delfelt C, datert 31.05.2010.  
Skjerming skal anlegges som en kombinasjon av jordvoller med vegetasjon og eventuelt skjermvegger.  
Skjermingen utformes i samsvar med overordnede planbestemmelser for Ålgård Nord, støytredningen eller på alternative måter i henhold til retningslinjene i T 1442.
- 1.9 Parkering, garasje og carport.  
Krav til parkering:  
- Boenheter med bruksareal under 50m<sup>2</sup>, 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.  
- Boenheter med bruksareal mellom 50m<sup>2</sup> og 80m<sup>2</sup>, 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.  
- Boenheter med bruksareal over 80m<sup>2</sup>, 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.  
I tillegg skal det avsettes 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering.  
  
Det kan tillates oppført bygning inneholdende garasje, bod etc. med et bebygd areal BYA på inntil 40m<sup>2</sup> pr. eiendom.  
Parkering i kjellernivå, nedgravd under terreng tillates til 0,5m fra tomtegrense.

### § 2 BYGGEOMRÅDER

#### 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.1.1 Bebyggelsen.  
Tomter for frittliggendes småhusbebyggelse kan bygges på delfeltene vist på planen med betegnelse E1, E2 og E3.  
  
Her defineres frittliggendes småhusbebyggelse som eneboliger i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette.  
Boligene skal bygges innenfor anviste byggesoner mens garasjer, carporter og frittliggende boder kan bygges til grenser.
- 2.1.2 Utnyttelse.  
Tomtene kan utnyttes med inntil 25 % bebygd areal BYA beregnet av netto tomteareal.  
Garasje og bod kommer i tillegg.
- 2.1.3 Boligenes høyde.  
Boligene kan ha en maksimal mønehøyde på 8,5m og gesimshøyde på 7,0m.  
Det tillates 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette.  
Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.
- 2.1.4 Garasje, carporter og biloppstillingsplasser.  
Det tillates frittliggende garasje, bod etc. med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 50m<sup>2</sup> pr. eiendom. Garasjens mønehøyde kan tillates i 1 etasje inntil 4,5 meter, og gesimshøyde inntil 2,7 meter målt fra ferdig gulvnivå.  
Garasje plassert vinkelrett på vegen skal ha minimum avstand fra vegkant på 5m.  
Plassert i lengderetning parallelt med vegen skal den stå minimum 1,0 m fra vegkant dersom dette ikke medfører trafikksikkerhetsrisiko.

Side 2 av 6

For eventuell bruksenhet i underetasjen skal det være plass til egen oppstillingsplass for minst 1 bil.  
Plassering av garasje og carport skal vises på situasjonsplanen og utendørsplaner som følger søknad for boligen selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig.

## 2.2 Områder for kjedehus og rekkehus.

### 2.2.1 Bebyggelsen.

Kjedehus defineres her som to eller flere selvstendige boligenheter som er bygget sammen med mellombygg, som regel garasjer/ carport, utebod eller liknende.  
Rekkehus er bygning med 3 eller flere boliger med egen inngang bygget sammen i rekke med vertikale felles skillevegger mellom boligene.  
Tomter for kjedehus og rekkehus er angitt i byggeområdene **K1- K14** på plankartet.

### 2.2.2 Utnyttelsen

Tomtene kan utnyttes med inntil 45 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.  
Bebyggelsen skal planlegges samordnet, og det skal innsendes en felles søknad om tillatelse for hvert delområde.  
Søknaden skal inneholde tegninger på boligene, utendørsplaner som viser garasjer/ carporter, biloppstillingsplasser, boder og terrasseområder med eventuelle skjermvegger.

### 2.2.3 Boligens høyde

Byggehøyde i områdene for konsentrert bebyggelse tillates med maks. mønehøyde 8,5m målt fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.

## 2.3 Områder for lavblokk.

### 2.3.1 Bebyggelsen.

Lavblokkbebyggelse defineres her som et fellesbygg i 3 etasjer hvor boligenheter er bygget sammen med vertikale skillevegger og horisontale dekker.

### 2.3.2 Utnyttelsen

Tomtene kan utnyttes med inntil 60 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.  
Garasje/ carport og sportsboder skal inngå i denne utnyttelsen.  
Det skal være avsatt minst 25m<sup>2</sup> uteplass pr. boligenhet.

### 2.3.3 Boligens høyde

Byggehøyde i områdene for konsentrert bebyggelse tillates med maks. mønehøyde 11,0 m målt fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.

## 2.4 Område for barnehage.

2.4. Barnehagen skal bygges i 1 etasje med underetasje tilpasset det skrå terrenget på tomten.

2.4.2 Barnehagens samlede parkeringsbehov skal løses innenfor barnehagens tomt.

2.4.3 Barnehagen skal bygges med fasadematerialer av tre med innslag av platematerialer, teglstein, murverk og glass.  
Fasadeflater med synlige betongelementer tillates ikke.

## 2.5 Anlegg for lek

2.5.1 Lekeområder må opparbeides med lekeapparat, sandbasseng, vegetasjon mm. i henhold til godkjente planer og til rekkefølgekrav.  
Småbarnslekepasser etableres i områdene **L1-L4** som terrengtilpasset med nødvendig sikring av skråninger og stup.  
Område **KLP1** skal opparbeides som ballplass med grønt gress. Ballbinge i dette området tillates ikke.  
Område **KLP2** skal opparbeides som kombinert leke- og oppholdsplass for både voksne og barn.  
Område **KLP3** skal opparbeides som kombinert lekeplass og akebakke med minst 40m lengde.

## 2.6 Anlegg for renovasjons- oppsamlingsplasser.

2.6.1 På angitte steder merket S i plankartet skal det lages samleplasser for kildesortert husholdningsavfall.

2.6.2 Avfallscontainere skal samles i nedgravde containere, dimensjonert for det antall boligenheter som søker til samleplassen. Renovasjonssystemet skal godkjennes av Gjesdal kommune.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1.1 I området skal det anlegges kjøreveier, gang-, sykkelveier, fortau, og turveier med plassering og bredder som vist på planen.  
Veiene skal bygges med følgende bredder:  
Kjøreveier= 5m.  
Offentlige gang - sykkelveier =3,0m, fortau 2,25m, interne turveier =2,0 m.

3.1.2 Overgang mellom gangfelt i off. vei mot gang og sykkelveier, fortau og turveier skal formes for atkomst med rullestol.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR.

4.1.1 Alle viste leke- og grøntområder innenfor planen er fellesområder for delfelt C1.

4.1.2 I grøntområder kan det legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.  
Det opparbeides stier/ gangveier kun i henhold til godkjente planer.  
Bekkeløp skal den anlegges som åpen bekk i felles grønnstruktur som vist på plankart.

4.1.3 I grøntstruktur innenfor planområdet hvor opprinnelig landskap er påvirket av byggearbeider skal det utlegges matjord og beplantes.  
Beplantnings- og opparbeidingsplan på alle lekeområder og grøntområder ved turveier vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i henhold til rekkefølgetiltak.  
Planen skal godkjennes av kommunen.

4.1.4 Steingjerder og trær langs eksisterende jordsbruksvei sentralt gjennom området mellom K9 og K11 samt øst for E2 skal så langt som mulig bevares.  
Det tillates likevel nødvendig reparasjon av gjerder samt nødvendig tynning av stedegen trevekst.

- 4.1.5 Det tillates at fyllings- og skjæringskrånninger fra kommunale veger legges ut i friområdene. Skråningsutslaget skal godkjennes av kommunen i tekniske planer. Fyllings- og skjæringskrånninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene uten særskilt avtale med kommunen. Støttmurer over 1,0m skal tegnes inn på utendørsplaner ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 4.1.6 Det tillates ingen tiltak innenfor områder for forminner. Jmfør Lov om forminner.

#### § 5 HENSYNSSONER.

- 5.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkkareal, er vist som hensynssone/ frisiktssone. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over plan på tilgrensende veger. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen.
- 5.1.2 Hensynssone for tiltak mot flom. Innenfor området vist som hensynssone skal eksisterende bekkeløp være dimensjonert for å motta vannmengder tilsvarende 200-årsflommen. Dersom deler av bekkprofilen må økes for å kunne motta 200-årsflommen eller flyttes på grunn av etablering av nødvendige tiltak vist i plan, skal bekkeløpet utformes på en naturtilpasset måte. Eksisterende bekk tillates lagt i rør i samsvar med planen. Det skal etableres alternativ flomvei i samsvar med planen.

#### § 6 KRAV TIL REKKEFØLGE

- 6.1.1 Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende trafikkområder bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområdet.
- 6.1.2 Før det blir gitt igangsetningstillatelse for boliger skal planene for fellesområdene være godkjent av kommunen; jfr. tabellen nedenfor. Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser, friområder, turveier og felles parkeringsplasser som skal være ferdig opparbeidet før boligene blir tatt i bruk for det enkelte byggeområder.
- 6.1.3 Tiltak mot flom, lukking av bekker og alternative flomveier skal etableres i takt med utbygging av området. Flomveier må være ferdigstilt før boliger i områdene E1, E2, K3-K10 og LB1-LB4 blir tatt i bruk.

Gjelder opparbeidelse av lekeplasser angitt i plankartet.

	LB1, LB2, K1, K6	K2-K5	LB4, LB3, K7	K8, E1	K9- K10, E2	K11- K14, E3
KLP1			x			
KLP2	x					
KLP3					x	
L1				x		
L2				x		
L3		x				
L4						x

Gjelder opparbeidelse av felles parkeringsplasser angitt i plankartet.

P1					x	
P2				x		
P3						x
P4	x					

Gjelder opparbeidelse av turveier samt tilliggende felles grøntareal mot byggeområder angitt i plankartet.

T1				x		
T2			x			
T3				x		
T4		x				
T5					x	
T6						x
T7						x

Gjelder opparbeidelse av støyskjerm mot veg 1, ved tunnel.

S1						x
----	--	--	--	--	--	---

Dato : 01.06. 2010.  
Revidert 11.01.2011  
Godkjent revisjon pkt. 2.3.2 og 2.6; 09.03.2012

ambita

## Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal

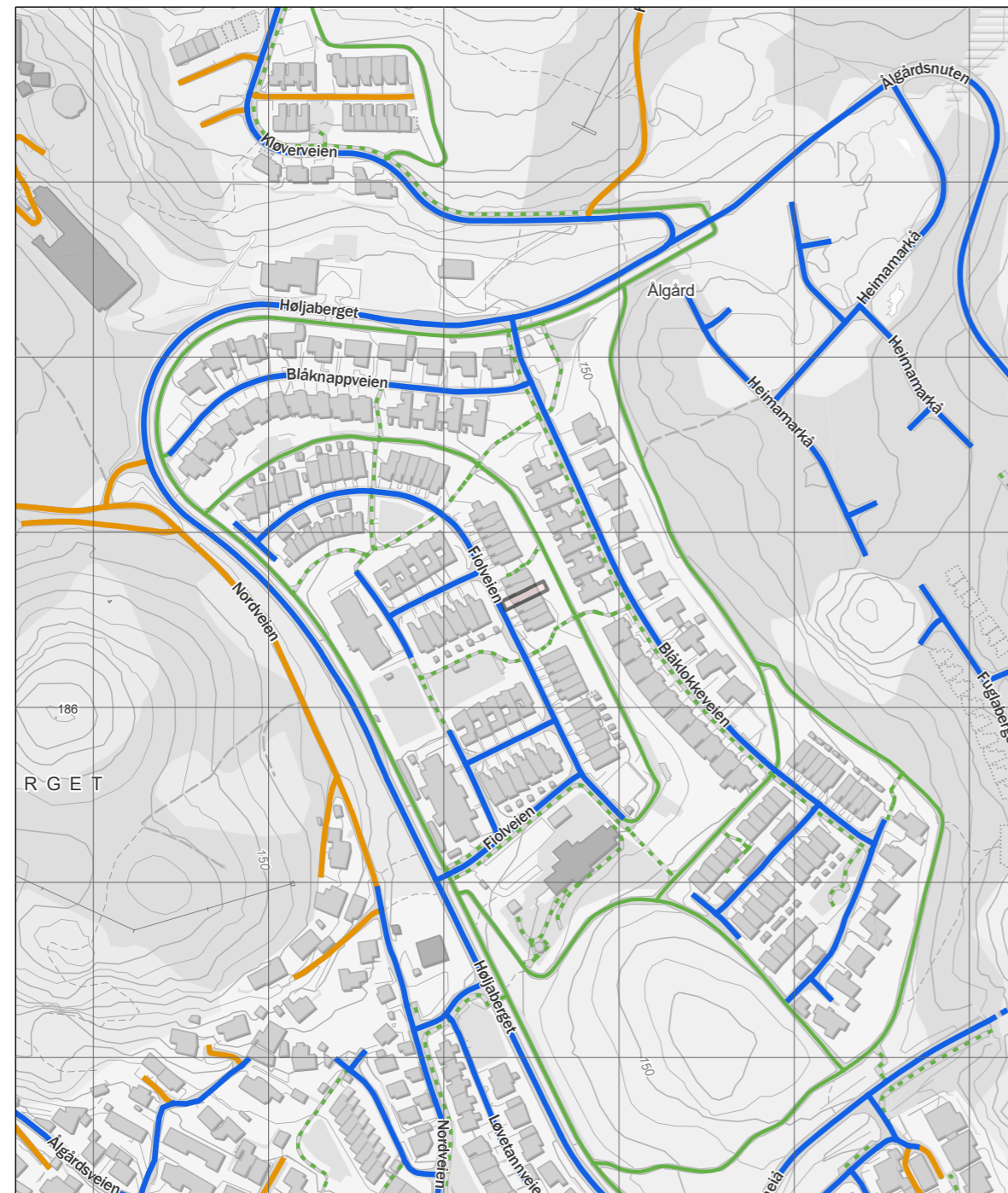
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/895/0/0

Adresse: Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23/03/2026



Gjesdal kommune

Adresse: Rittedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	895	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

## Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF">https://www.areasplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 146 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20090003
<b>Navn</b>	Ålgård Nord felt C1
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.02.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/493/Bestemmelser%2020090003.pdf">https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/493/Bestemmelser%2020090003.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 146 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

### Rekvirent av tinglysingen:

Gjesdal kommune  
REttedalen1  
4330 ÅLGÅRD

### Erklæring om realsameie

Gnr.7 bnr.898 i Gjesdal skal opprettes som et realsameie mellom eiendommene gnr.7 .bnr. 892,893,894,895,896,897,899,900,901,902,903,904 i Gjesdal.

Disse eiendommene eier 1/12 hver i gnr.7 bnr.898 og andelene skal ligge til eiendommene som tilhører etter avhendingslovens §3-4 andre ledd bokstav d.

Opprettelsen av gnr.7 bnr.898 som et realsameie er et krav fra Gjesdal kommune i forbindelse med opprettelsen av gnr.7 bnr.892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904.

Realsameiet kan ikke endres uten samtykke fra Gjesdal kommune.



Tor Aalgaard fnr. 11015247365  
Eier knr.1122 gnr.7 bnr.892,893,894,895,  
896,897,898,899,900,901,902,903,904.



Doknr: 512264 Tinglyst: 26.06.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

EiendomsMegler 1, Stavanger  
P.b. 250,  
4066 STAVANGER  
Org. nr.: 992 577 401

Skjøte<sup>1)</sup>Oppdragsnr.  
19110251

Ref. nr.: 5292

## 1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. Kommunnavn  
1122 GJESDAL

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken  
Gnr. Br. Feste nr. Seksjonsnr. Ideell andel  
7 895 1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja  Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bestfester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja  Bestfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskisjon, skal andelens størrelse oppgis  Størrelse ideell andel  Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhets:

 1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Bruk av grunn:

B Bolig  F Fritids- eiendom  V Forretning/ kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.vei  A Annet

Type bolig:

FB Frittligg. enebolig  TB Tomanns- bolig  RK Rekkehus/ kjede  BL Blokk- leilighet  AN Annet

## 2. Kjøpesum

Kr 3.190.000,- \*\*\*TreMillionerEtHundreNittiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

 Ja  Nei

Omsettingstype

1 Fritt salg  2 Gave (belt eller delvis)  3 Eksp. prasjon  4 Tvangs- aukasjon  5 Uskifte  6 Skifte- oppgjør  7 Opphør av samsboerskap  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 470.000

Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

## 4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)

Navn  
Jadarhus Gjesdal AS

Ideell andel  
1/1

## 5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)

Navn  
Håvard Nygård  
Stine Ravndal

Fast bosatt i Norge

 Ja  Nei Ja  Nei

1/2 1/2

 Ja  Nei Ja  Nei

## 6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforening.



Doknr: 1072456 Tinglyst: 17.12.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Gjesdal kommune org.nr. 964978573, Lyse Energi org.nr. 980335178 og Telenor org.nr. 982 463 718, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avlop, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på ligger over eiendommen i dag, i eiendoms grensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde/lekeplass.

## 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

## 8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e) ?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og donestederes) ektefelle(r) eller registrerte partaere(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefelle(ne) registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

## 9. Underskrifter og bekrefelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
JADARHUS GJESDAL AS  
Kjell Madland

Som ektefelle registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Elin F. J. Kullerød

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):



Side 2 av 3

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)**

1. Er hjemmelshaver(ene) gift eller registrert(e) partner(e) ?  
 Ja \_\_\_ Nei \_\_\_ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja \_\_\_ Nei \_\_\_ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ene) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja \_\_\_ Nei \_\_\_ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fører (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Ålgård 29/1-12

Hjemmelshavers underskrift: [Handwritten Signature] Gjentas med maskin eller blokkboksavtrykk

[Handwritten Signature] Madland Jadarhus Gjesdal A/S  
 Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkboksavtrykk

6) Jeg/vi bekrefter at underskrivert(ene) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Elin F.-J. Gitlesen Gjentas med maskin eller blokkboksavtrykk  
 Adresse: \_\_\_\_\_

2. vitneunderskrift: \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkboksavtrykk  
 Adresse: \_\_\_\_\_

**Noter:** Skjema: R\_SKJOTE1\_20111128-A

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no).
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsv verdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsv verdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsv verdi av giftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsv verdi av giftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtvingen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løssark):



Side 3 av 3

**Rett kopi bekreftes**  
 **Elin F.-J. Gitlesen**  
 Eiendomsmegler MNEF  
 Eiendomsmegler (1)

Stavanger: 3.01.11-12


Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 24.03.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

## Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	895	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse:	Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD						

## Tilknytning til vei

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

## Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

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

## FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før 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

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

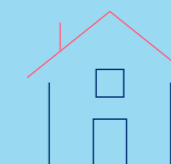
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fiolveien 31, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 895, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260032  
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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Bjarne Edland**

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

474 16 895

edland@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**

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