

aktiv.



Hogstadbakken 18, 4330 ÅLGÅRD

**Kjekk enebolig med sentral
beliggenhet - flott utsikt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Omkostn.: Kr 101 140,-

Total ink omk.: Kr 4 091 140,-

Selger: Anita Talgø

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1980

BRA-i/BRA Total 144/147 kvm

Tomtstr.: 483.1 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 211

Oppdragsnr.: 1403260124

Er dette ditt nye hjem?

Rolig gate med kort vei til alt!

Hogstadbakken 18 har en tilbaketrukket men sentral beliggenhet nær sentrum. Området er spesielt anbefalt for familier med barn og byr på gode servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig transport. Med nærhet til skog og mark, samt et rolig nabolag, er dette et ideelt sted for både hverdag og fritid.

Boligen er oppført i 1980 og har et bruksareal på 147 m² fordelt på to etasjer. Boligen er oppført med et såkalt splitt-level nivå, det vil si at det er rom på hvert halvplan, noe som gir en veldig god arealutnyttelse. Stort kjøkken med meget bra potensiale til å bli et drømmekjøkken. Stor spisestue med utgang til terrasse, samt åpent ned til nivået hvor stuen er. Fra stuen er det flott utsikt! Ved kjøkkenet er det et praktisk vaskerom. Videre har boligen både gjestetoalett og et flott bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	103
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 147 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, gang, 2 soverom, arbeidsrom og bad

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Stue, gang, spisestue, toalettrom, vaskerom og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det er foretatt mindre endring i rominndeling i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Hogstadbakken 18 tilbyr en svært sentrumsnær beliggenhet i Ålgård perfekt for deg som ønsker å bo i en rolig gate, men likevel ha nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Med gangavstand til butikker, skoler og barnehager, samt kort vei til kollektivtransport, ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Her bor du med kort vei til bussholdeplass og alle fasiliteter i Ålgård sentrum, inkludert Alt I kjøpesenter og Norwegian Outlet. I nærområdet finner du også park, badeplasser og flotte rekreasjonsområder. Gangavstand til skole og flere barnehager gjør dette til et perfekt sted for familier.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støynivå, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære. Det finnes også sportsfasiliteter som sandvolleyballbane og ballbinge innen kort avstand.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Gjesdal kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1980.

Bygningen er fundamentert på grunnmur i stedstøpt betong. Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er av betong. Innvendig er grunnmuren utført og kledd inn.

Dreneringen er fra byggeåret 1980.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel.

Boligen har en saltakkonstruksjon i tre med W-takstoler. Taket er tekket med papp.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskilleren er konstruert som et trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, og en PVC balkongdør fra 2015.

Det er etablert en balkong i betong og en terrasse i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres buler i papptekking og denne bærer preg av alder/slitasje.

Råte i vindski nordvest.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Korrodering/avskalling i rennekroker og takfotbeslag.

Registrert mindre drypplekkasje i takrenne nord/øst.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.(1980)

Det registreres nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt ift. alder.

Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeåret, noe slitasje/nedbrytning i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Noe nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

- Dører

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkongdører tar i karm, behov for mindre justeringer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registreres tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Enkelte terrassebord ikke tilstrekkelig festet mot rekkverk.

Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Retningsavvik i platting ved entre.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er videre registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis avskalling og brukslitasje i overflate kjøkken.

- Spesialrom - 2. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftning avsluttet på kaldt loft.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anlegget synes ikke i bruk på befaringdagen.

Tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra byggeåret.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det er benyttet eternittplater mot grunnmur på nordside. Det regnes som spesialavfall ved eventuell oppgradering.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mindre riss/avskalling i slemmet grunnmur yttervegg/grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer ved takfot, begrenset ventilering i deler panelt takutstikk, synlig kondensering i deler av undertak.

Ventilasjonskanaler på kaldt loft er ikke isolert. Det registreres renning merk i ventil i gang.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger

- Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis brukslitasje, svelling og skader i laminatgulv. Registrert skade i gulv i spisestue.

- Våtrom - 2. Etasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Naturlig avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på arbeidsrom på befaringdagen.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering fra mangelfull ventilering.

Anbefaler nærmere kontroll.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Aron Byggfirma, 2013

Beskrivelse: Faglært rørlegger. Vennetjeneste. Bad i kjeller totalrenovert, vannlås, armatur skiftet.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kan bli litt fukt i garasje når det regner mye. I følge min mor har det vært noe utett tak på utvendig bod.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Aron bygg, 2013

Beskrivelse: Utskiftning av rekkverk på terrasse samt bygging av utvendig bod.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AK elektriske, 2025

Beskrivelse: Koble til nye bereder via fast tilkobling. Etablert ny stikk for waterguard.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Fukt når det regner mye.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Varmepumpe service, 2026

Beskrivelse: Varme elementet til varmpumpe (utedel) er defekt og er koblet fra.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Standard

Boligen er oppført i 1980 og har et bruksareal på 147 m² fordelt på to etasjer. Boligen er oppført med et såkalt splitt-level nivå, det vil si at det er rom på hvert halvplan, noe som gir en veldig god arealutnyttelse.

I underetasjen er det en romslig gang/entrè.

Videre er det 2 romslige soverom med god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Badet, som ble pusset opp i 2013, er fliselagt i moderne og tiltalende fargevalg. Baderommet er innredet med vegghengt wc, dusjkabinett, samt servant i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning. Her er det gulvvarme for den beste start på dagen.

Kjellerstuen og rom brukt som kontor er ikke søkt om/godkjent til rom for varig opphold, men har likevel et praktisk formål i en aktiv familie. Kanskje en ekstra TV-stue, lekerom eller bibliotek? Mulighetene er ihvertfall gitt.

I hovedetasjen er det en romslig stue med en fantastisk utsikt. Kombinasjonen av mye natrullig lys og ekstra takhøyde gir en god opplevelse i rommet. Rommet kan innredes på flere måte, så her det bare fantasien som setter grenser. Peisen i rommet gir det lille ekstra på de kaldeste vinterkveldene.

Hovedsoverommet ligger på samme plan som stuen. Et stort og flott soverom med utgang til balkong.

Fra stuen er det ett nivå opp til spisestuen. Her er det koselig å samle familie og venner til hyggelig lag. Fra spisestuen er det utgang til terrassen.

Ved spisestuen er det det et stort kjøkken med godt potensiale! Selve kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Rommet har en kjekk utforming og gir et meget bra potensiale til å bli et drømmekjøkken!

Fra kjøkkenet er det tilkomst til boligens vaskerom. På samme nivå er det et praktisk gjestetoalett, slik at du slipper å ha gjestene inn på familiebadet.

Kan dette være noe for dere?

Velkommen til en hyggelig visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Bereder montert i 2025. Fast tilkobling montert i den forbindelse.

2018:

- Det er installert varmepumpe.

2015:

- PVC balkongdør(2015)

2013:

- Faglært rørlegger. Vennetjeneste. Bad i kjeller totalrenovert, vannlås, armatur skiftet. ifølge min mor ble membran montert ifm totalreovering av badet i 2013.
- Utskiftning av rekkverk på terrasse samt bygging av utvendig bod opplyst utført av Aron bygg i 2013.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt Lyse fiber.

Parkering

Egen garasje, samt p-plass like ved boligen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med varmepumpe og elektrisk styrt vifte på bad. Peis i stue og vedovn i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 125 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann fast del: kr 2143,00

Vann årlig avgift: kr 2875,00

Avløp fast del: kr 2347,00

Avløp årlig avgift: kr 3102,00

Eiendomsskatt: kr 1662,00

Renovasjon: kr 4080,00

Feiing: kr 325,00

Totalt: kr 19125,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 827 020 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 308 081 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 211 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/6/211:

31.03.1980 - Dokumentnr: 2152 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:210

24.03.2026 - Dokumentnr: 329707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

29.09.1977 - Dokumentnr: 6128 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120

31.03.1980 - Dokumentnr: 2153 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1981 - Dokumentnr: 394 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:144

29.03.2000 - Dokumentnr: 2826 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:6 Bnr:120 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger brukstillatelse datert 06.10.1980. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Underetg: Feieluke for nær trevegg, min. avstand 30 cm.

I. Etg.: O.K.

Loft: Isolasjon på loft må kontrolleres.

Utv. : Rekkverk på trapp til hovedinngang

Megler/selger kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres videre oppmerksom på at kjellerstue og kontor i underetasjen ikke er søkt om/godkjent til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.1980.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Ålgård sentrum m.m. (plan-ID 19850009). Planen regulerer området til småhusbebyggelse.. 23.05.1985

Eiendommen følger Kommuneplan for Gjesdal kommune Arealdelen 2023-2035, med ikrafttredelse 18.09.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og

anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

14.04.2026

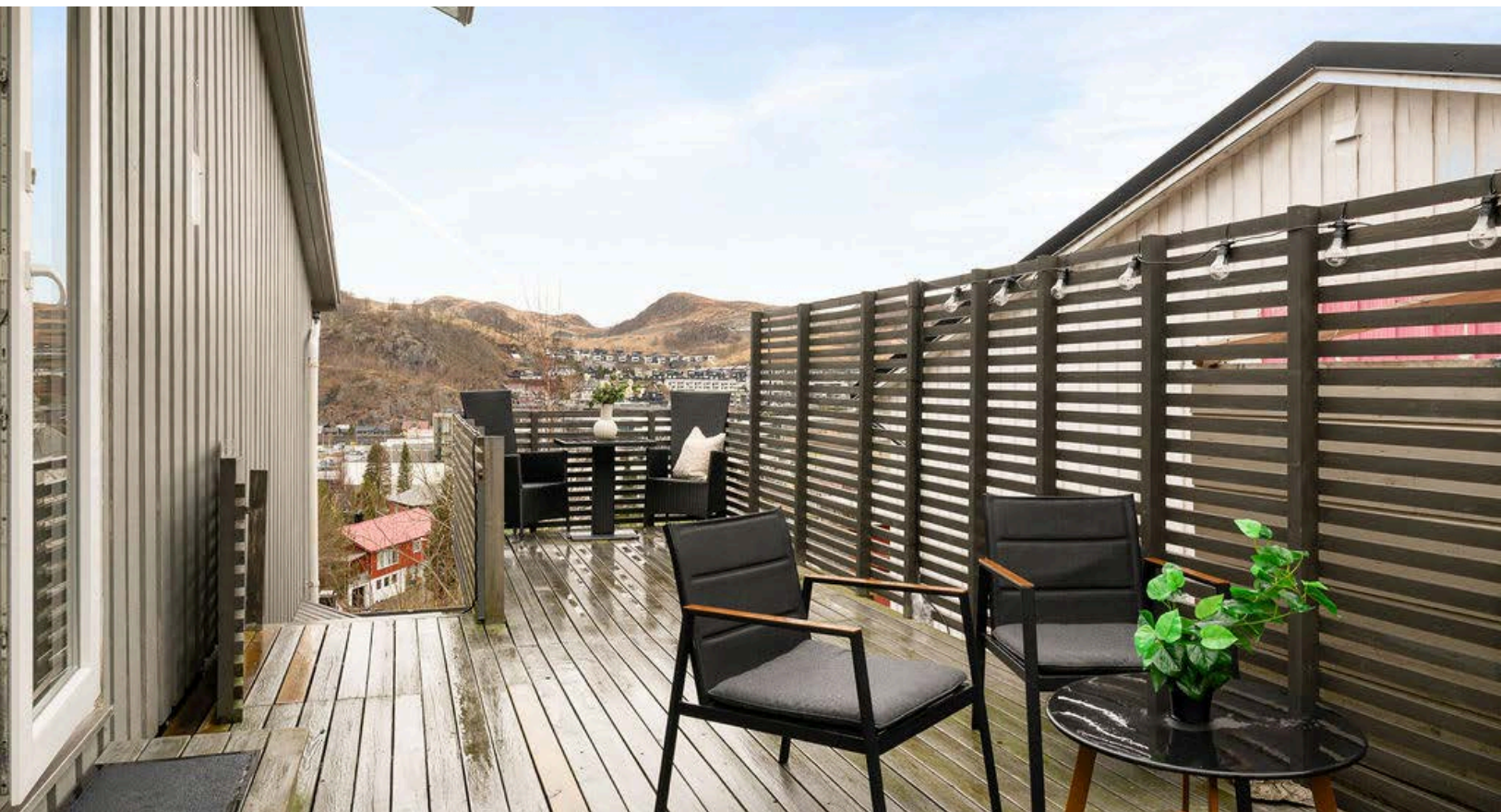
Velkommen til Hogstadbakken 18

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Kristine Tofte



Hogstadbakken 18 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Ålgård, ideell for deg som ønsker å bo i et rolig og fredelig område, samtidig som du har kort vei til alle hverdagens nødvendigheter.



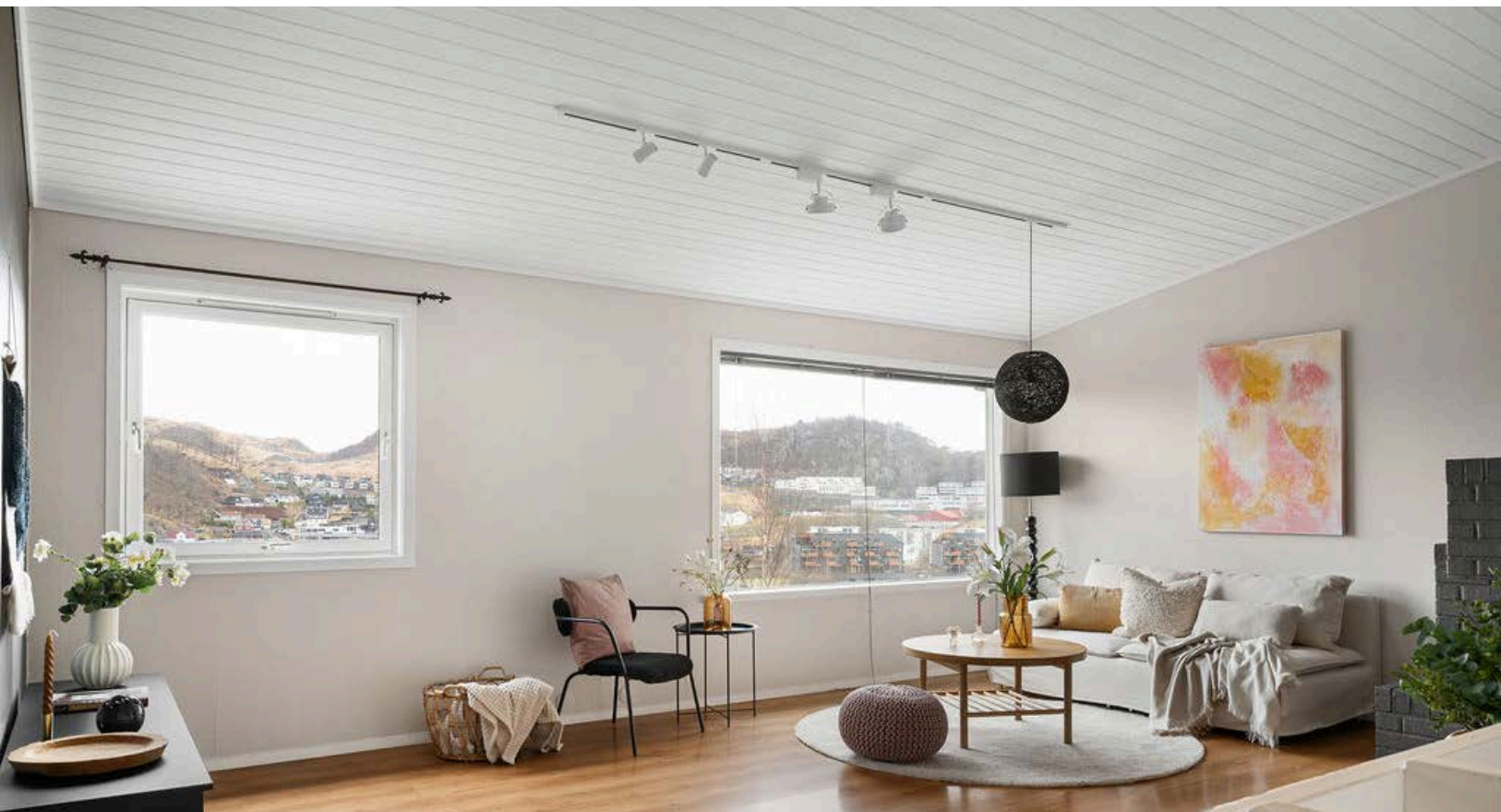
Fra spisestuen er det direkte utgang til terrassen og hage, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Praktisk biinngang i hovedetasjen med tilhørende vaskerom, og direkte adkomst videre til kjøkkenet.



Det er gjestetoalett i hovedetasjen, praktisk plassert for enkel tilgang for både beboere og gjester.



Stuen oppleves som luftig og romslig med god takhøyde og flott utsikt.



Boligen er innholdsrik og oppført med et praktisk splittnivå, hvor rommene er fordelt over halvplan. Dette gir en effektiv planløsning og svært god utnyttelse av boligens arealer.



Peisen i stue setter særpreg i rommet.



Fra stuen er det ett nivå opp til spisestuen.



Spisestue med utgang til terrasse.



Terrasse



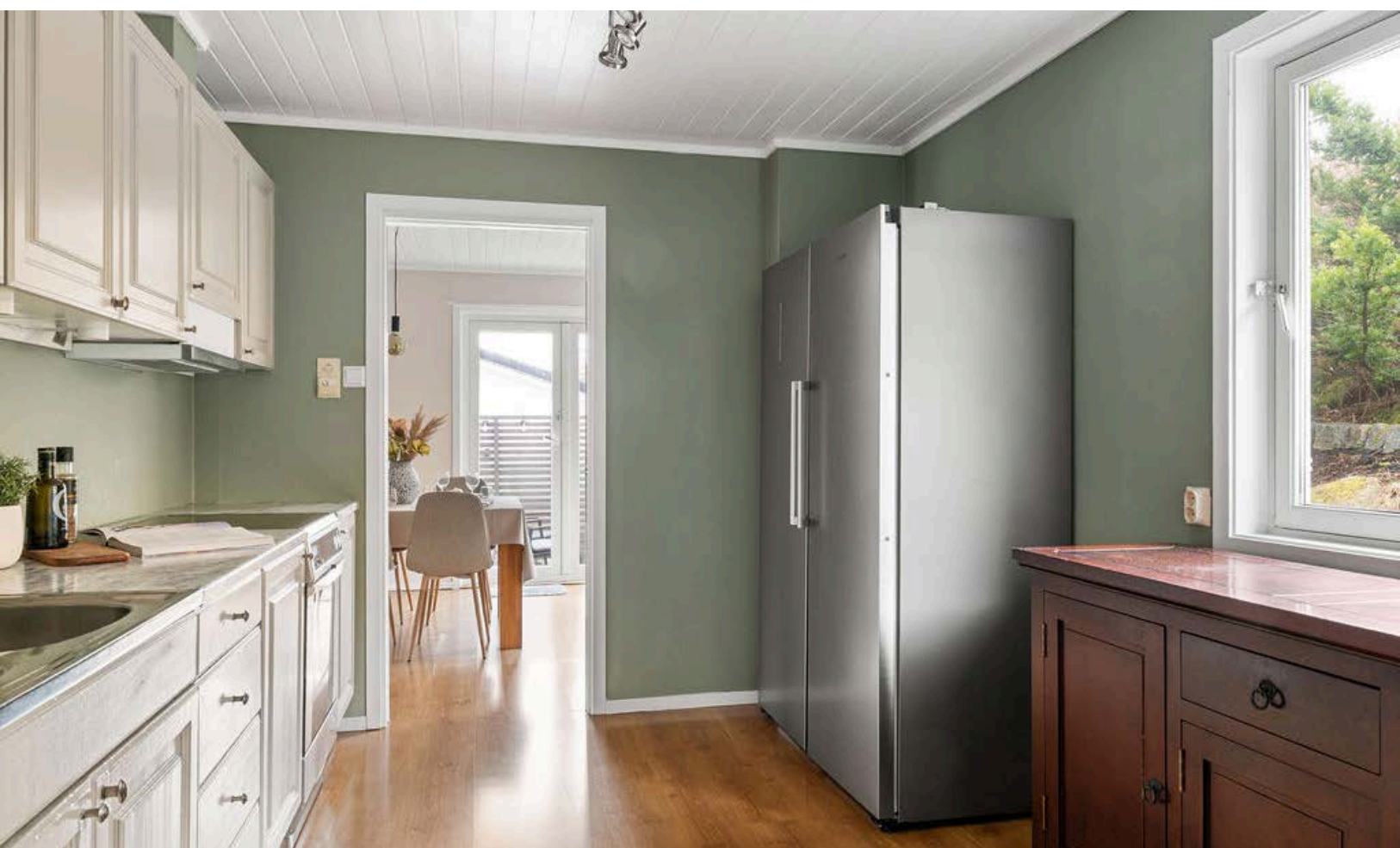
Utsikten er absolutt verdt å merke seg og bidrar til en god atmosfære i hverdagen.

God flyt i boligen
Spisestuen er praktisk plassert ved
kjøkkenet, noe som gir god flyt i boligen.

Kjøkkenet er adskilt fra øvrige oppholdsrom.

Kjøkken innredningen består av profilerte
fronter som gir et klassisk og tidløst uttrykk.



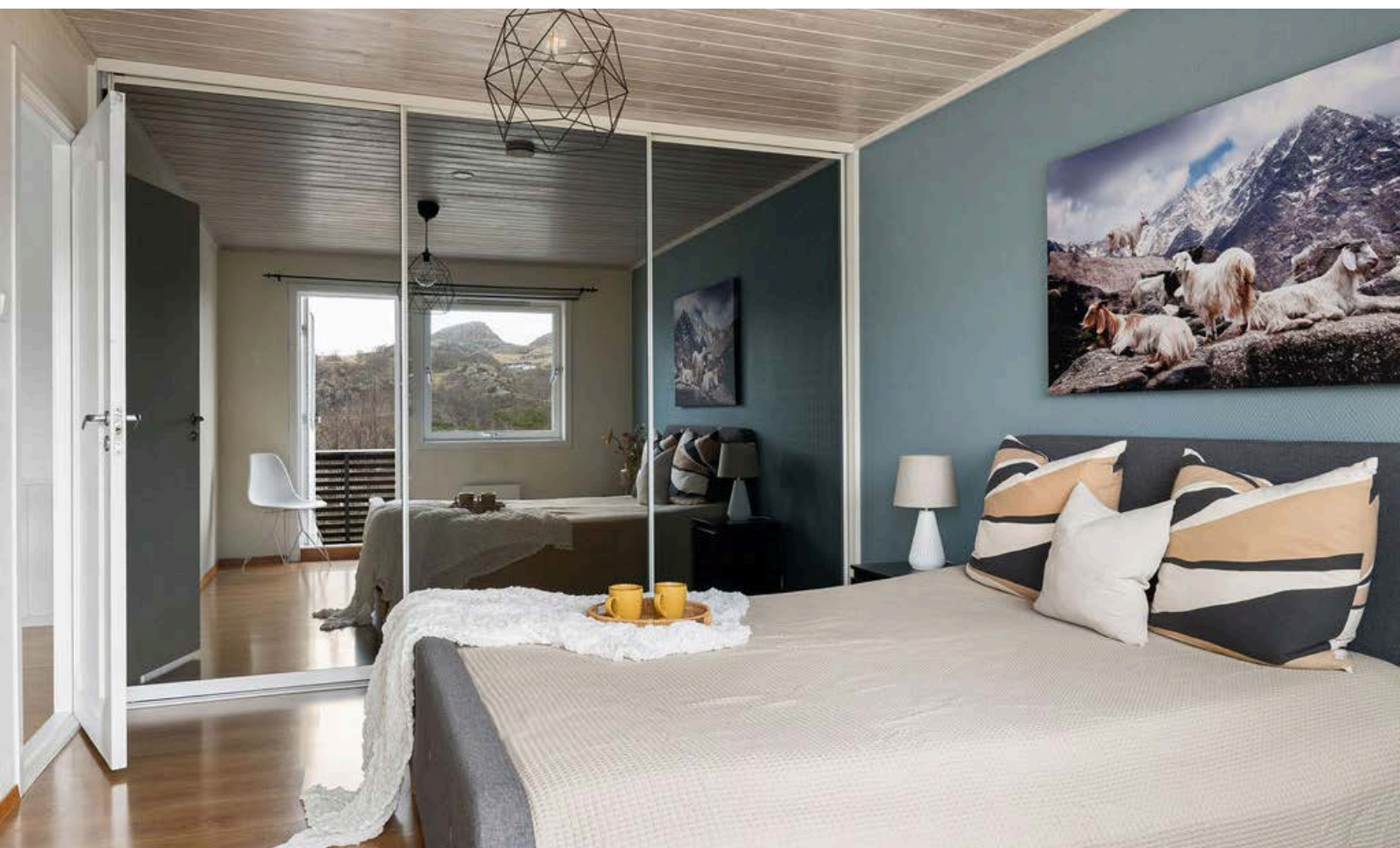




Hovedsoverommet i hovedetasjen er lyst og romslig, med utgang til en liten balkong med fantastisk utsikt.



Balkong





Hovedinngang i underetasjen



Entré/gang

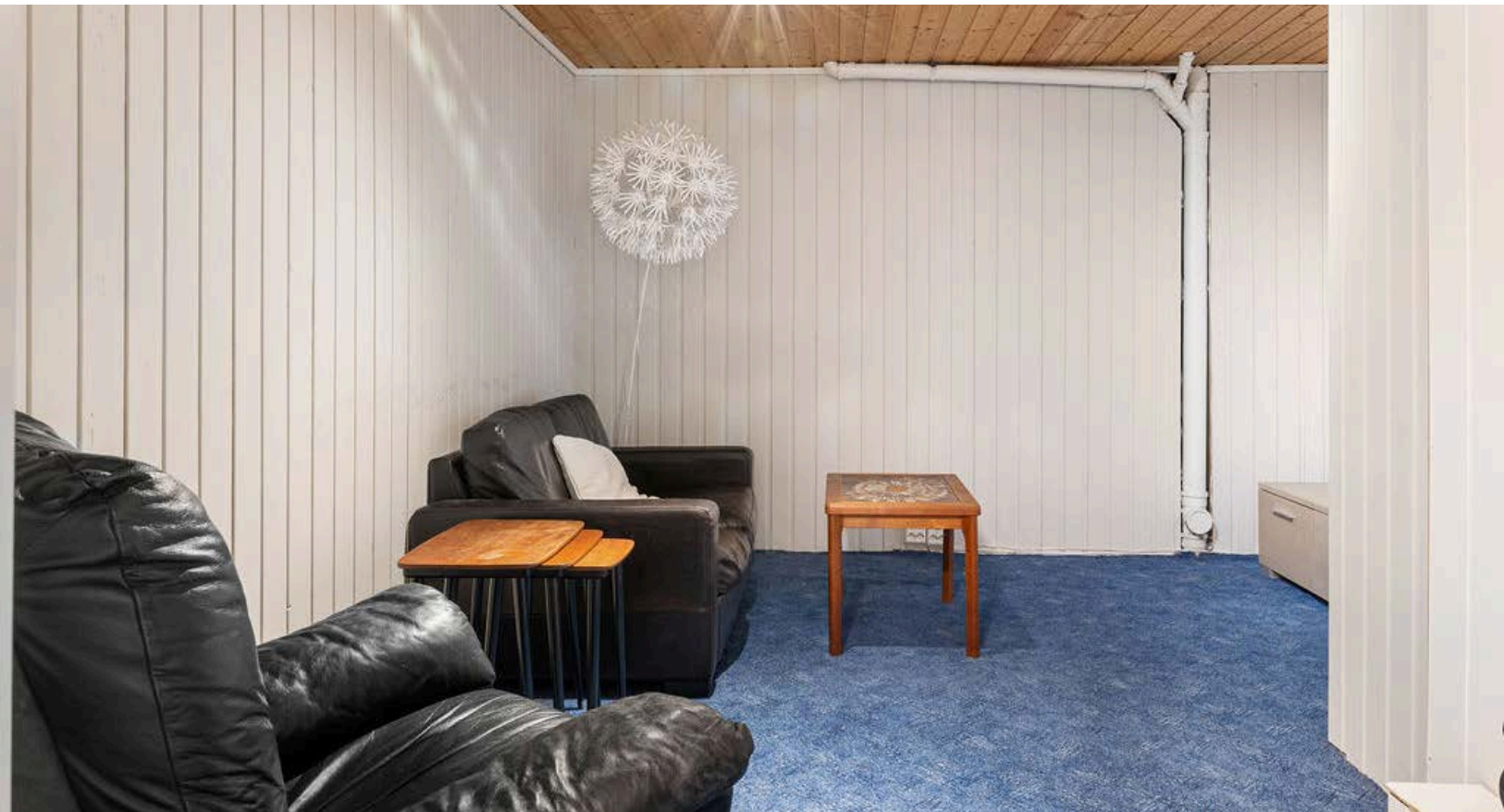


Rom kjeller





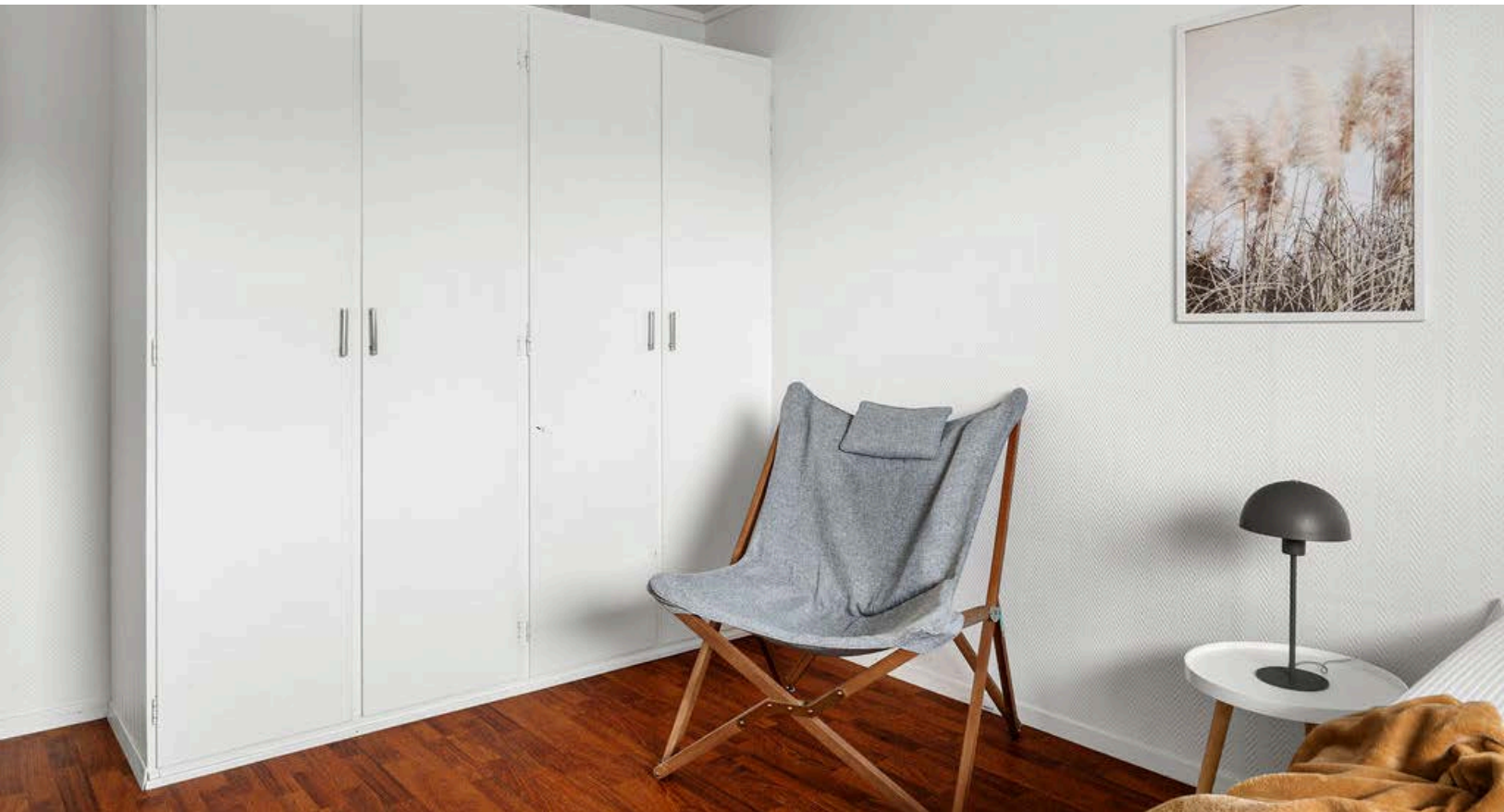
Kontor (ikke godkjent)



Kjellerstuen og rom brukt som kontor er ikke søkt om/godkjent til rom for varig opphold, men har likevel et praktisk formål i en aktiv familie. Kanskje en ekstra TV-stue, lekerom eller bibliotek? Mulighetene er ihvertfall gitt.

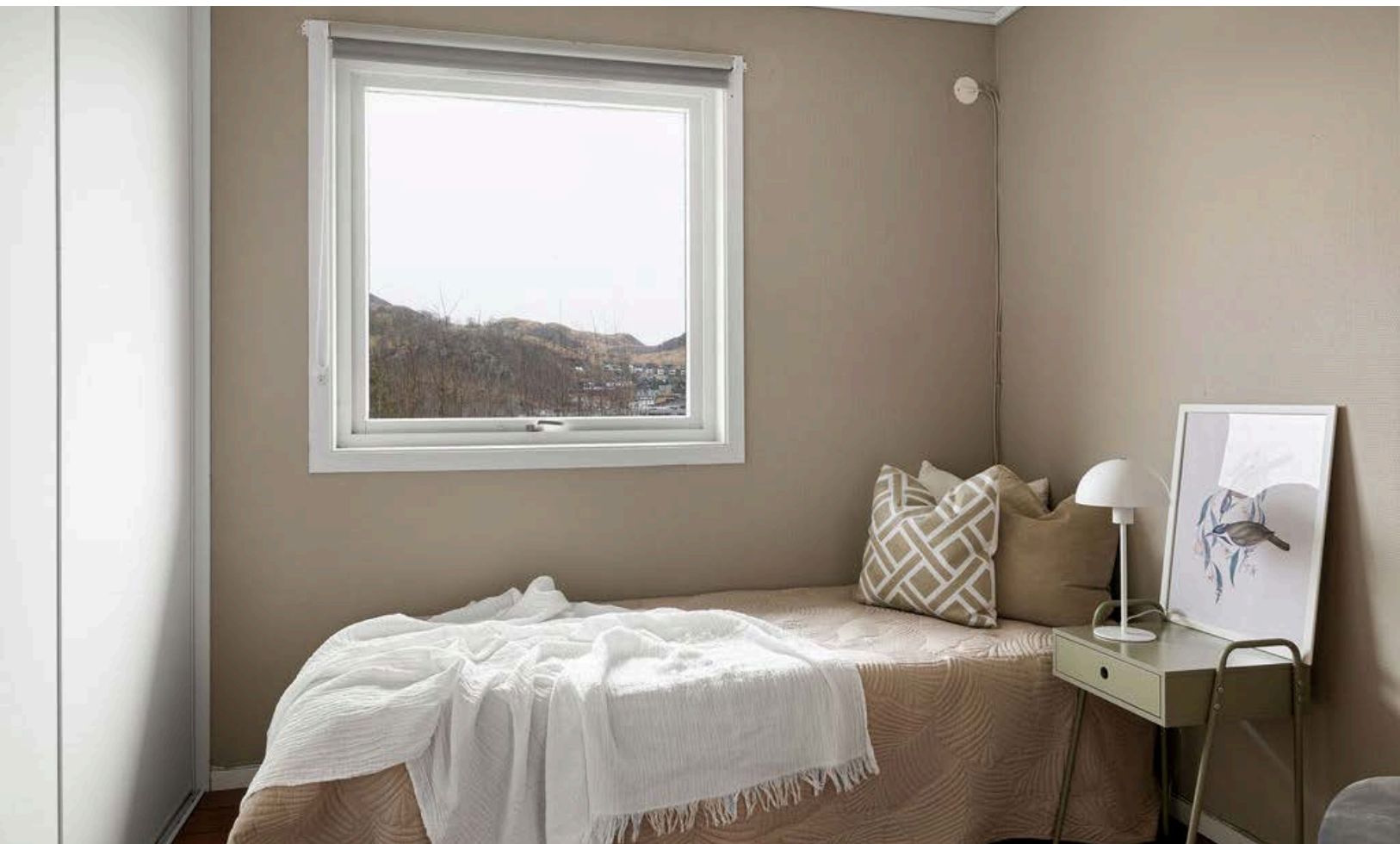


Soverom 1 i underetasjen.



Soverommet i underetasjen er lyst og romslig.

Soverom 2 i underetasjen
Soverommet har en praktisk
skyvedørgarderobe som gir gode
oppbevaringsmuligheter.

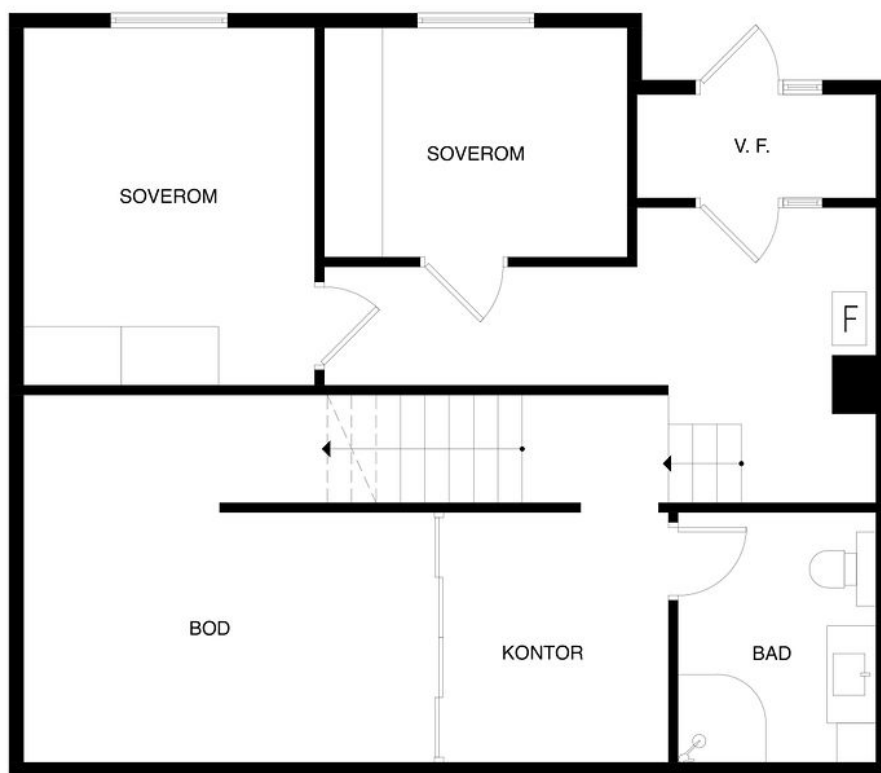


Helfliset bad i 1. etasje.
Badet har vegghengt toalett, dusj, servant i
seksjon samt høyskap med god
oppbevaringsplass.

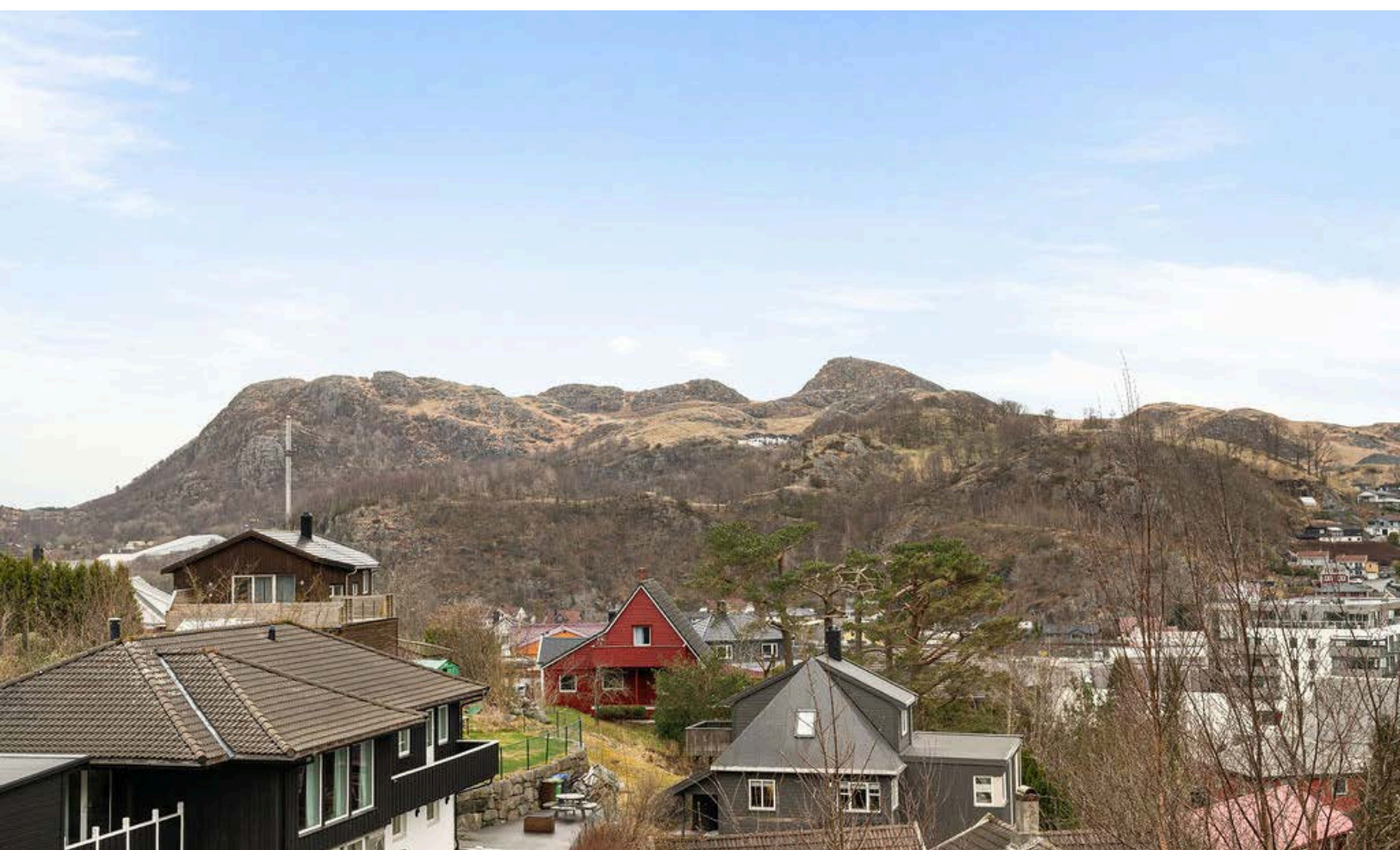




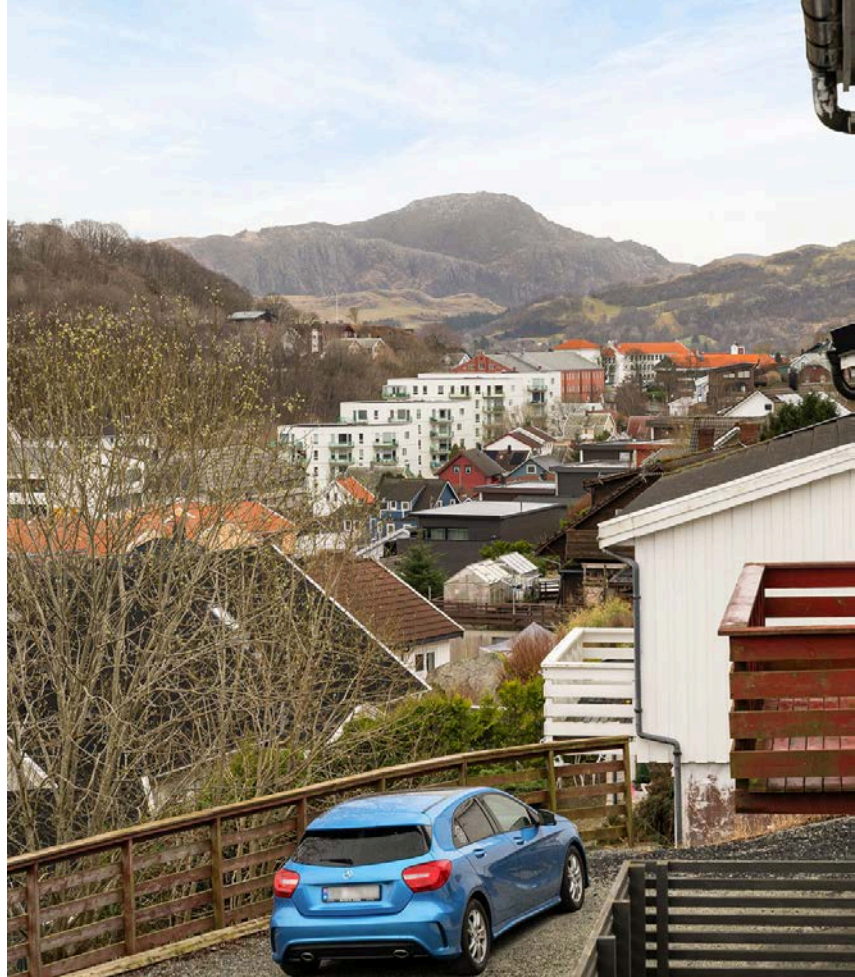
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde.



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anita Talgø

Boligen

Hogstadbakken 18
4330 Ålgård

1122-6/211/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Aron Byggfirma

Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger. Vennetjeneste. Bad i kjeller totalrenovert , vannlås, armatur skiftet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

ifølge min mor ble membran montert ifm totalreovering av badet i 2013.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Kan bli litt fukt i garasje når det regner mye.
Ifølge min mor har det vært noe utett tak på uvendig bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Aron bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av rekkverk på terrasse samt bygging av utvendig bod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: AK elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Koble til nye bereder via fast tilkobling. Etablert ny stikk for waterguard.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Fukt når det regner mye.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Varme elementet til varmepumpe (utedel) er defekt og er koblet fra.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Varmepumpe service

Beskrivelse av arbeidet: koblet fra varme element.



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hogstadbakken 18 , 4330 ÅLGÅRD

 GJESDAL kommune

 # gnr. 6, bnr. 211

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1230

Eiendomsverdi ref nr: YV9151

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980

Grunnmur i stedsøp betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Saltak i tre som er tekket med pappet tak.

Takrenner/nedløp i plast.

Boligen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og vedlikehold.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt på nett.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan, og innvendig fra loftsluke.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Ukjent om eiendommen har separat system.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vinduer synes oppmalt innvendig i senere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør(2015)

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong i betong/terrasse i trevirke.

Utskifning av rekkverk på terrasse samt bygging av utvendig bod opplyst utført av Aron bygg i 2013.

Skorstein/teglsteinpipe fra byggeår. Besiktet fra terrasse utvendig og stue innvendig.

Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader. Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre avvik ved befaring.

Krakelering i tapet omliggende pipeløp i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå uttetheter (hvert 5. år), eventuelt etablere heldekkende beslag for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Merknader innvendig:

-ildfast plate 29 cm.

-Sprekk i brannplate ildsted.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i

Arbeidsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9.

Tretrapp

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

Normal brukslitasje i overflater og låskasser ift. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Naturlig avtrekk.

Ca 0 mm fall fra topp sluk til tipp gulv ved dør.

Ca 80 mm fall fra topp sluk til topp belegg ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplysning gitt i egenerklæring:
"Firmanavn: Aron Byggfirma
Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger. Vennetjeneste. Bad i kjeller totalrenovert , vannlås, armatur skiftet.
ifølge min mor ble membran montert ifm totalreovering av badet i 2013."

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70. Lokalt fall underliggende dusjkabinett er ikke kontrollert.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte, tilkoblet lysbryter.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av heltre som er foliert.
Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Kjøkkenventilator er av eldre dato, og det må påregnes utskiftning som følge av alder og slitasje over tid.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, sparklet og malt vegg, med panel i himling.
Utstyr: Toalett og servant.
Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Boligen har mekanisk ventilasjon i deler av rommene. Anlegget

synes ikke i bruk på befaringsdagen.

For å sikre et godt inneklime bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.
Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Opplyst montert i 2025.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg med varierende alder.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1980.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er utforet og gjennkledd innvendig. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.
Asfaltert gårdsrom, balkong, hageanlegg.
Overbygget terrasseområde og stedvis hageanlegg kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.
Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

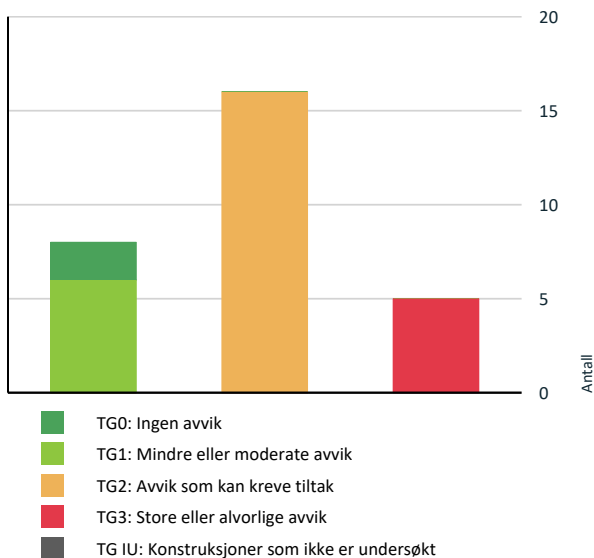
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er foretatt mindre endring i rominndeling i 1. etasje.

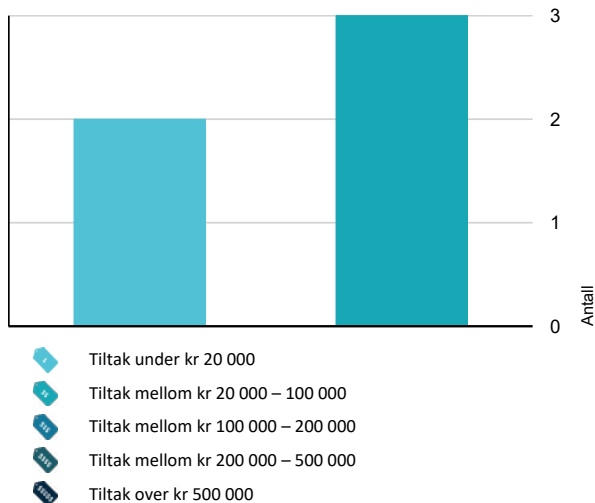
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer ved takfot, begrenset ventilering i deler panelt takutstikk, synlig kondensering i deler av undertak.

Ventilasjonskanaler på kaldt loft er ikke isolert. Det registreres renning merk i ventil i gang.
Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis brukslitasje, svelling og skader i laminatgulv.
Registrert skade i gulv i spisestue.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på arbeidsrom på befaringsdagen. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering fra mangelfull ventilering. Anbefaler nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask. Naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Tektekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres buler i papptecking og denne bærer preg av alder/slitasje. Råte i vindski nordvest.

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Korrodering/avskalling i rennekroker og takfotbeslag. Registrert mindre drypplekkasje i takrenne nord/øst.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.(1980)

Det registreres nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt ift. alder.

Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeåret, noe slitasje/nedbrytning i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Noe nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkongdører tar i karm, behov for mindre justeringer.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registreres tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Enkelte terrassebord ikke tilstrekkelig festet mot rekkverk.

Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking. Retningsavvik i platting ved entre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktnivå som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er videre registrert feil oppbygging av utlekket vegg, hvor det er benyttet dampspærre. Bruk av dampspærre (plastfolie) i utlekkede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørring av konstruksjonen.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Kloakkluftning avsluttet på kaldt loft.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anlegget synes ikke i bruk på befaringsdagen. Tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra byggeåret. Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Terrengtet bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det er benyttet eternittplater mot grunnmur på nordside. Det regnes som spesialavfall ved eventuell oppgradering.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mindre riss/avskalling i slemmet grunnmur yttervegg/grunnmur.

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis avskalling og brukslitasje i overflate kjøkken.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.
Stedvis noe retningsavvik, manglende rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. brukstilltalese

Tilbygg / modernisering

2013	Bad renovert	Iht. tidligere salgsprospekt.
2015	Utvendig terrasser, rekkver og bod	Iht. tidligere salgsprospekt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med papp.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres buler i papptekking og denne bærer preg av alder/slitasje. Råte i vindski nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og det må påregnes utskiftning og utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Ukjent om eiendommen har separat system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Korrodering/avskalling i rennekroker og takfotbeslag.
Registrert mindre drypplekkasje i takrenne nord/øst.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.(1980)

Det registreres nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt ift. alder.

Korrodering i musetting, stedvis manglende musetting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader og skadedyr, og det må påregnes vedlikehold og utskiftning av enkelte bygningsdeler.

Anbefaler å montere eller forbedres musetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan, og innvendig fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer ved takfot, begrenset ventilering i deler panelt takutstikk, synlig kondensering i deler av undertak.

Ventilasjonskanaler på kaldt loft er ikke isolert. Det registreres renning merk i ventil i gang.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forholdet kan medføre redusert ventilasjon, økt risiko for kondens og fuktskader, og det må påregnes utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vinduer synes oppmalt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeåret, noe slitasje/nedbrytning i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Noe nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Forholdet kan medføre redusert funksjon og tetthet, samt økt behov for vedlikehold eller utskiftning over tid.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør(2015)

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

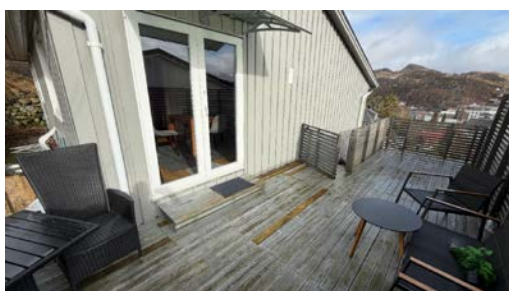
Balkongdører tar i karm, behov for mindre justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold og justeringer over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong/terrasse i trevirke.
Utskiftning av rekkverk på terrasse samt bygging av utvendig bod opplyst utført av Aron bygg i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registreres tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.
Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.
Enkelte terrassebord ikke tilstrekkelig festet mot rekkverk.

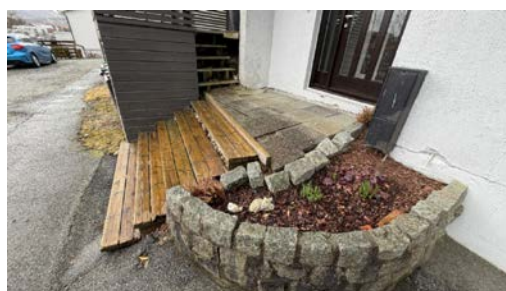
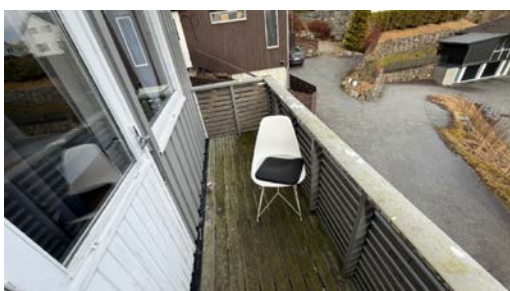
Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.
Retningsavvik i plattning ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre økt risiko for fuktskader og nedbrytning, samt behov for vedlikehold og utbedring av enkelte bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein/teglsteinpipe fra byggeår. Besiktet fra terrasse utvendig og stue innvendig.

Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader. Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre avvik ved befaring.

Krakelering i tapet omliggende pipeløp i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt etablere heldekkende beslag for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Merknader innvendig:

-ildfast plate 29 cm.

-Sprekk i brannplate ildsted.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis brukslitasje, svelling og skader i laminatgulv. Registrert skade i gulv i spisestue.

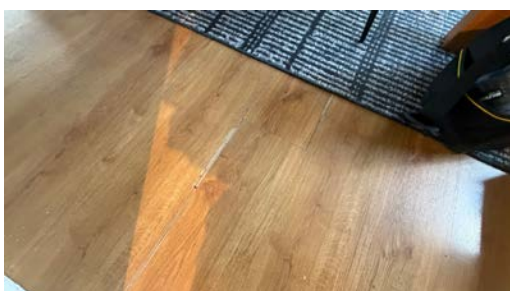
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold eller utskiftning av skadede partier over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er videre registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet indikerer økt risiko for fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen, og det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringstiltak.

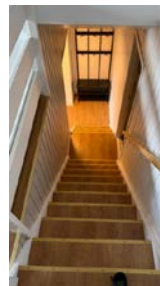


Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser ift. alder.



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Naturlig avtrekk.

Ca 0 mm fall fra topp sluk til tipp gulv ved dør.

Ca 80 mm fall fra topp sluk til topp belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fall er mindre er referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.
Iht. alder må det påregnes oppgradering av våtrom på kortere sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktivotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Firmanavn: Aron Byggfirma

Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger. Vennetjeneste. Bad i kjeller totalrenovert ,vannlås, armatur skiftet. ifølge min mor ble membran montert ifm totalreovering av badet i 2013."

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70. Lokalt fall underliggende dusjkabinett er ikke kontrollert.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eventuell annen dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, tilkoblet lysbryter.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av heltre som er foliert. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avskalling og brukslitasje i overflate kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for funksjon, men kan medføre behov for overflatebehandling eller utskifting over tid.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er av eldre dato, og det må påregnes utskiftning som følge av alder og slitasje over tid.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, sparklet og malt vegg, med panel i himling.
Utstyr: Toalett og servant.
Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftning avsluttet på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kloakkluftning

Forholdet kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og luktproblemer, og det må påregnes oppgradering eller utbedring.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon i deler av rommene. Anlegget synes ikke i bruk på befaringdagen. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anlegget synes ikke i bruk på befaringsdagen.

Tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert inneklime.

Oppgradering eller utskifting av aggregat bør påregnes.

Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Opplyst montert i 2025.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1980

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Koblet til ny bereder med fast tilkobling i 2025. Arbeid utført av AK elektriske. Dokumentasjon er fremvist.

Sikringsskap noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson. Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra byggeåret.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det er benyttet eternittplater mot grunnmur på nordside. Det regnes som spesialavfall ved eventuell oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur med risiko for fuktskader og saltutslag. Det må påregnes tiltak i terreng og oppgradering av drenering. Eventuell håndtering av eternittplater vil også kreve særskilte tiltak ved utskiftning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er utført og gjennkledd innvendig. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mindre riss/avskalling i slemmet grunnmur yttervegg/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Asfaltert gårdsrom, balkong, hageanlegg.

Tilstandsrapport

Overbygget terrasseområde og stedvis hageanlegg kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen. Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på arbeidsrom på befaringsdagen. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering fra mangelfull ventilering. Anbefaler nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader, og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Forstøtningsmur er av naturstein og betongblokker.

Stedvis noe retningsavvik, manglende rekkverk.

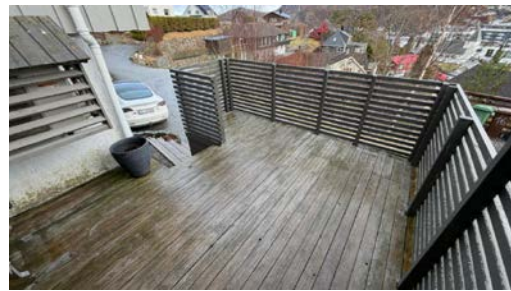
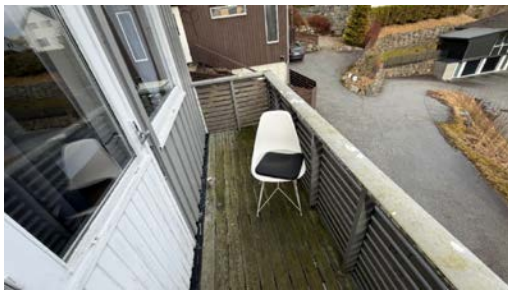
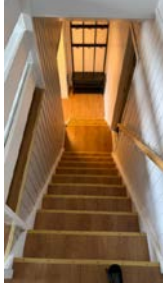
Konsekvens/tiltak

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

Balkong/trapp/forstøtningsmur

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskafe, spesielt for barn og eldre.

Tilstandsrapport



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

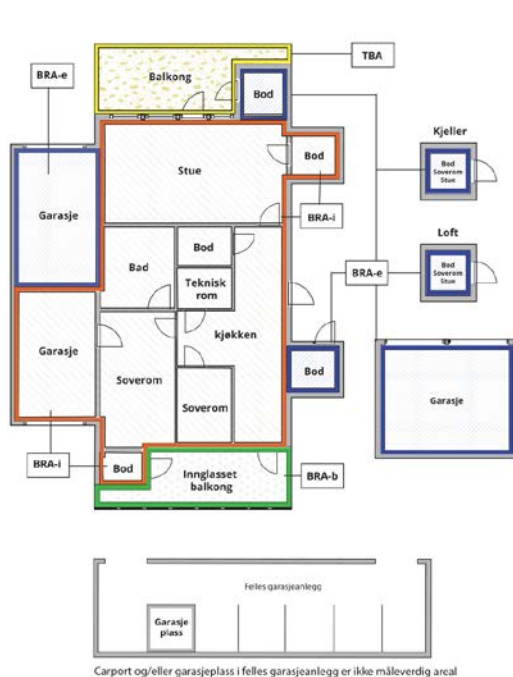
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	35
1. Etasje	79	3		82	10
SUM	144	3			45
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, gang, spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken		
1. Etasje	Entré, gang, 2 soverom, arbeidsrom, bad	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt mindre endring i rominndeling i 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bereder montert i 2025. Fast tilkobling montert i den forbindelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	6	211		0	483.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hogstadbakken 18

Hjemmelshaver

Talgø Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hogstadbakken ved sentrum av Ålgård i Gjesdal kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 14.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

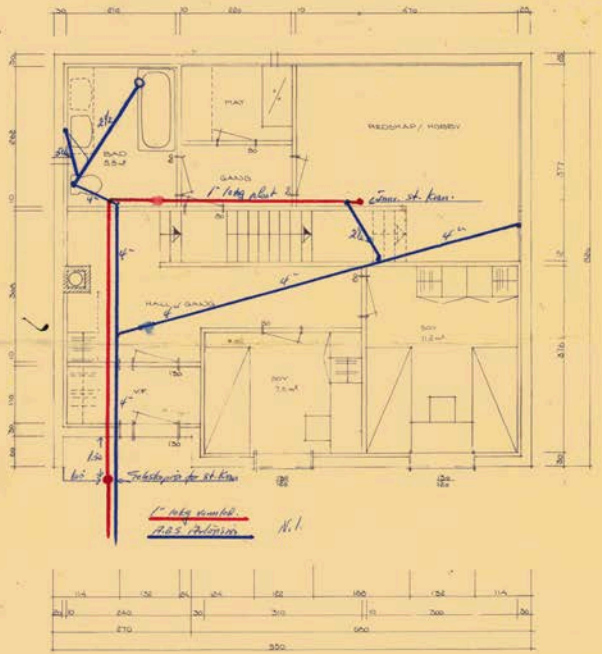
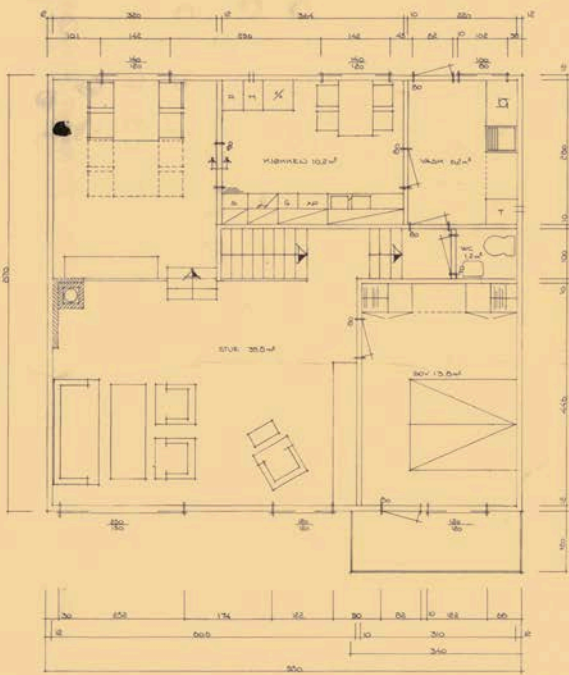
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

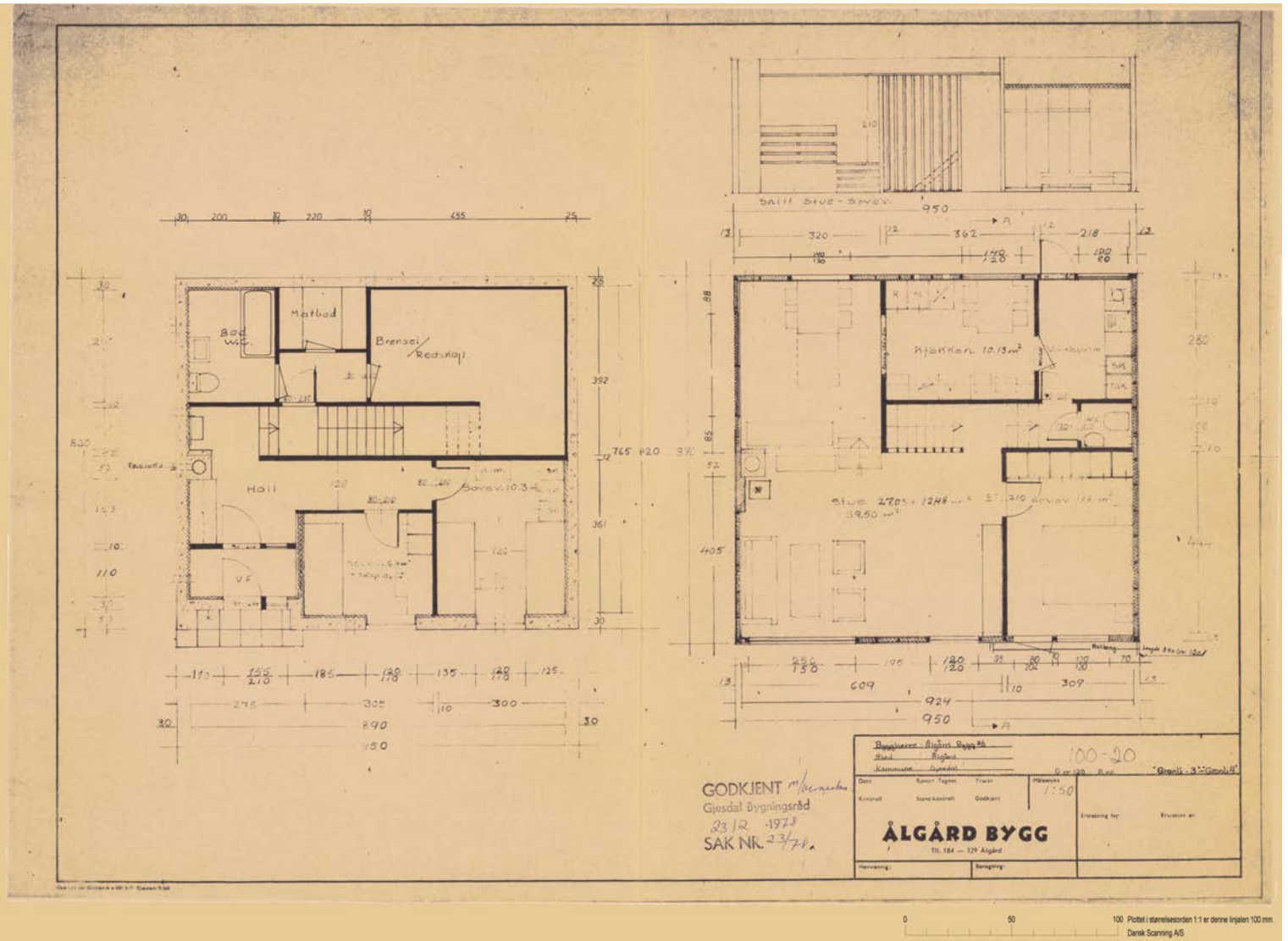
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



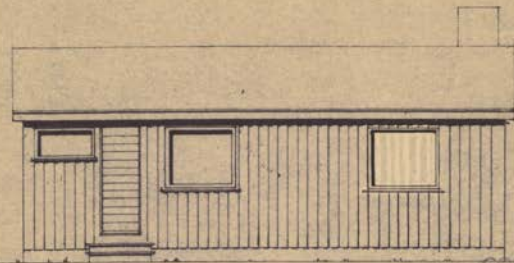
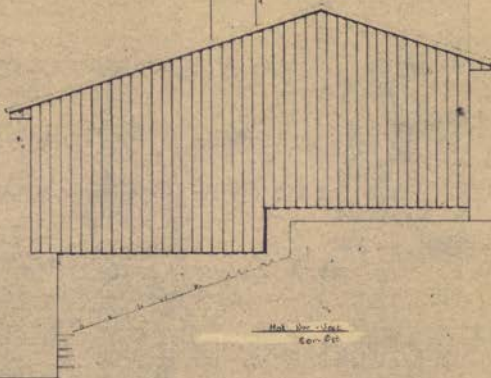
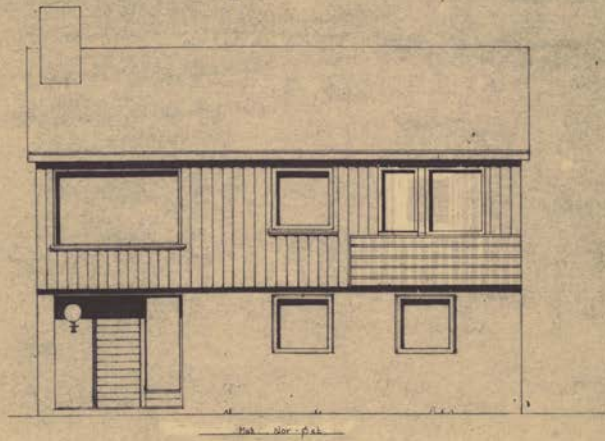
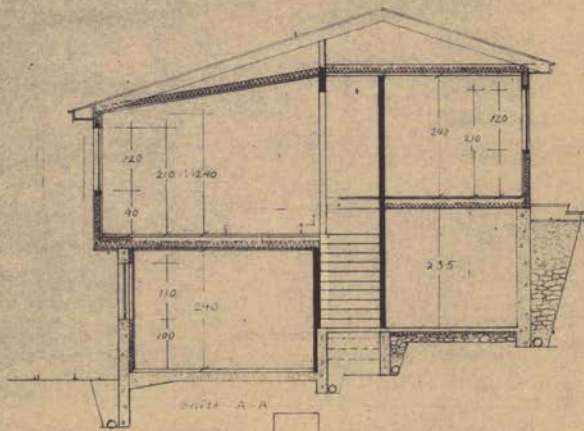
Mogstoft Byggeskisse HUS nr 3.		Målestokk Tegnet 1:50 Tracert 1:50	100-20 100-20
6/211 ALGARD BYGG A/S		100-20	

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
 Dansk Scanning AS



GODKJENT *m/forbehold*
 Gjesdal Byggningsråd
 23/2 - 1978
 SAK NR. 23/78

Byggherrens Byggher Byggher		100-20	
Stad Byggher		Gjesdal Byggher	
Kommune Gjesdal		Gjesdal - 32 Gjesdal	
Dato	Arbeidstid	Trinn	Skala
			1:50
Kontroll	Byggher	Godkjent	
ÅLGÅRD BYGG		Byggher og Byggher	
Til 181 - 129 Algård			
Byggher	Byggher		



Mal. Nor. 1928

G. DRENT / *Handwritten*
 Gestad Byggnadsråd

Byggherre: Sigurd Popp
 Sted: Bygdal
 Gårdsnr: 100
 Sak NR: 23/2
 Byggnadsnr: 100/1

Den	Konst. Tegner	Træs	Pris
Konstr.	Stad. konstr.	Gulv	1500

ÅLGÅRD BYGG
 Tr. 104 - 327 Ålgård

Erstatning for: Erstatning av:

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjens 100 mm
 Dansk Sannings AS

snitt stue - sovev.

950

320

12

362

140

120

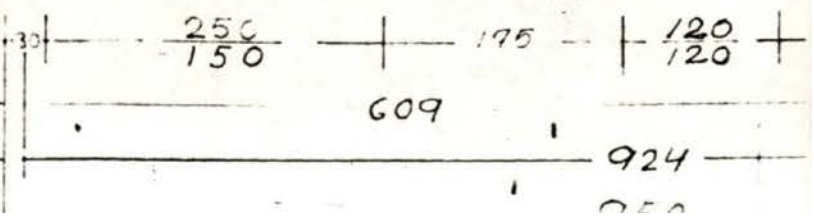
R M /

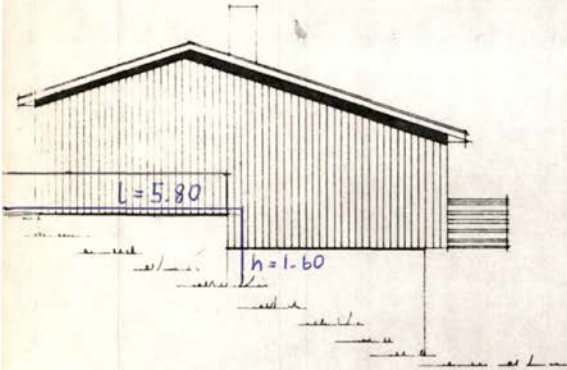
Kjøkken

Åsning 165 x 210

stue 27,03 + 12,48 m²
39,50 m²

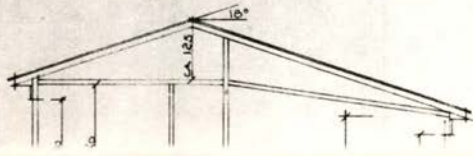
Godkjent m/bemerk
Gjesdal Bygningsråd
24/8 -1983
SAK NR. 263





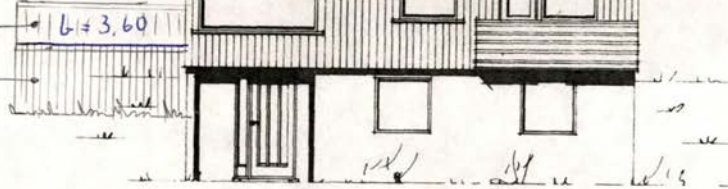
FASADE MOT:

Gjesdal Bygningråd
24/8 -1983
SAK NR. 263



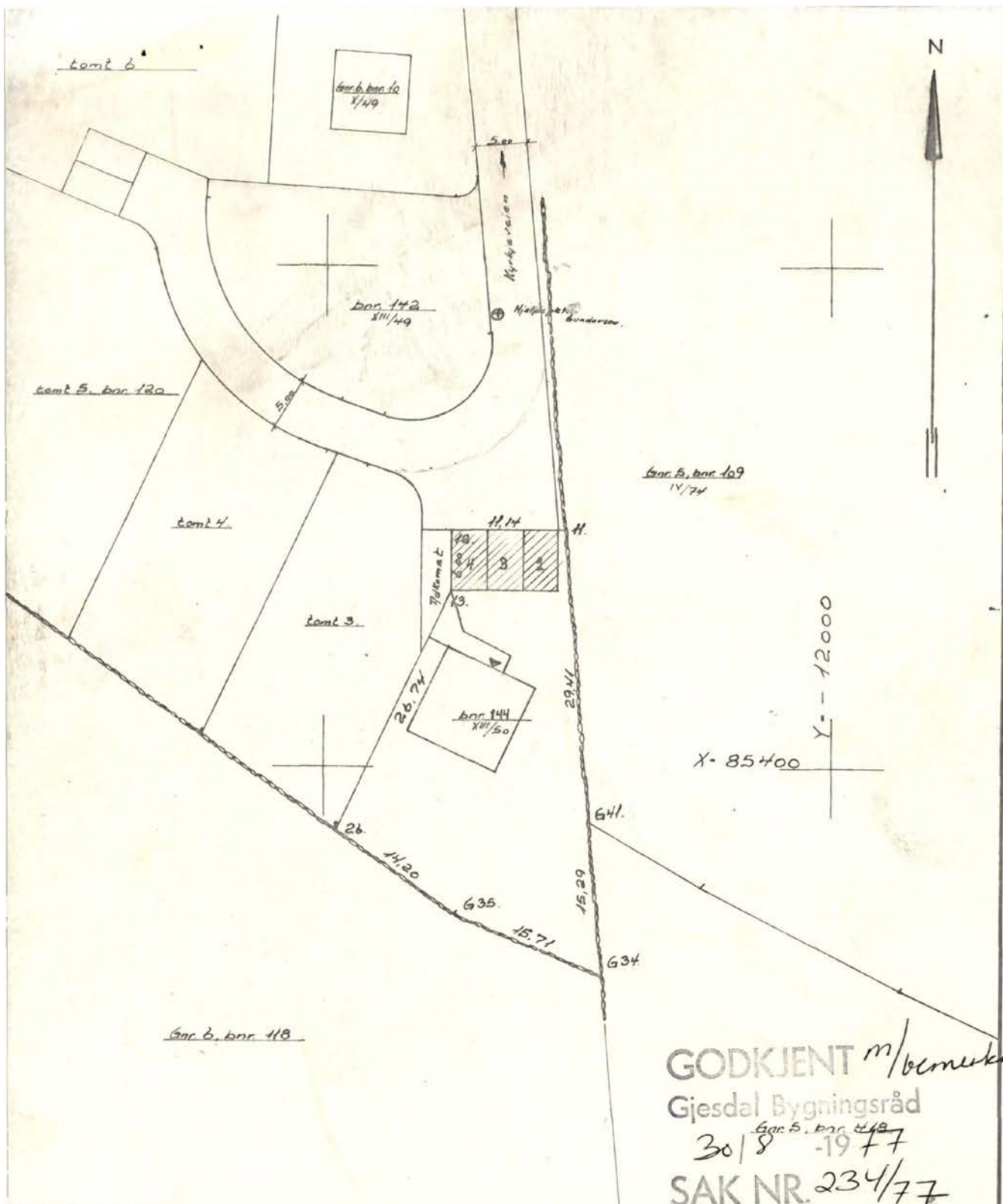
Rekkeverk h = 90cm
Stående kledning
som på huset

EJENDOMSGRENSE



FASADE MOT:

Godkjent mykennede
Gjesdal Bvgningsråd
24.8.1983
SAK NR. 263

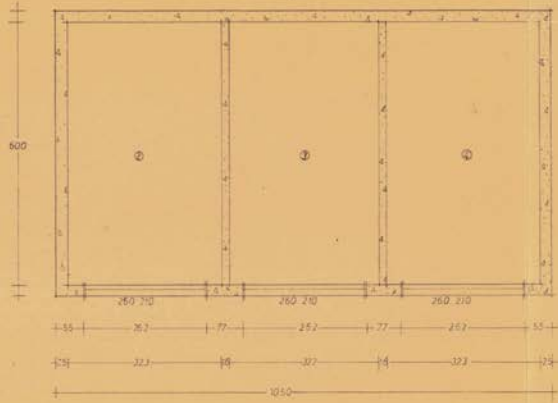
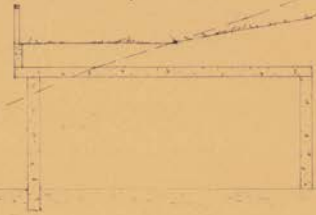


Oppmålt:	Konstr./Tegnet	Tegnet 2/10-76 H.C.	Målestokk
15. juni 1978	Oppm. J.nr.:	650	1:500

Granli 2'

ÅLGÅRD BYGG A/S

Trot 715 8 m



GODKJENT *m/konstr.*
 Godkjenning
 30.8.1977
 SAK NR. 234/77

Godekjent for innl. 23.8.1977	Målestokk	1:50	1:50
	Trasé		
Etablert for			
Etablert av			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne høyden 100 mm
 Dansk Scanning AS

Bygningssjefen

Ålgård Bygg A/S
4330 ÅLGÅRD

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Ålgård Bygg A/S	G.nr.6.....
Byggemelder:	" "	B.nr. ...211.....
Bygningens art:	Enebolig	Matr.nr.
Konstruksjon:	Bindings og fagverk
		Sak nr. .48/80.....

I henhold til besiktigelse den 3/10-80 meddeles brukstillatelse i Deres enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Underetg: Feieluke for nær trevegg, min. avstand 30 cm.

I. Etg.: O.K.

Loft: Isolasjon på loft må kontrolleres.

Utv.: Rekkverk på trapp til hovedinngang.

Ålgård, den 6. oktober 1980

- for bygningssjefen -

Sverre Fredsvik
Sverre Fredsvik
- bygningskontrollør -



Gjesdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/211
Adresse: Hogstadbakken 18
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

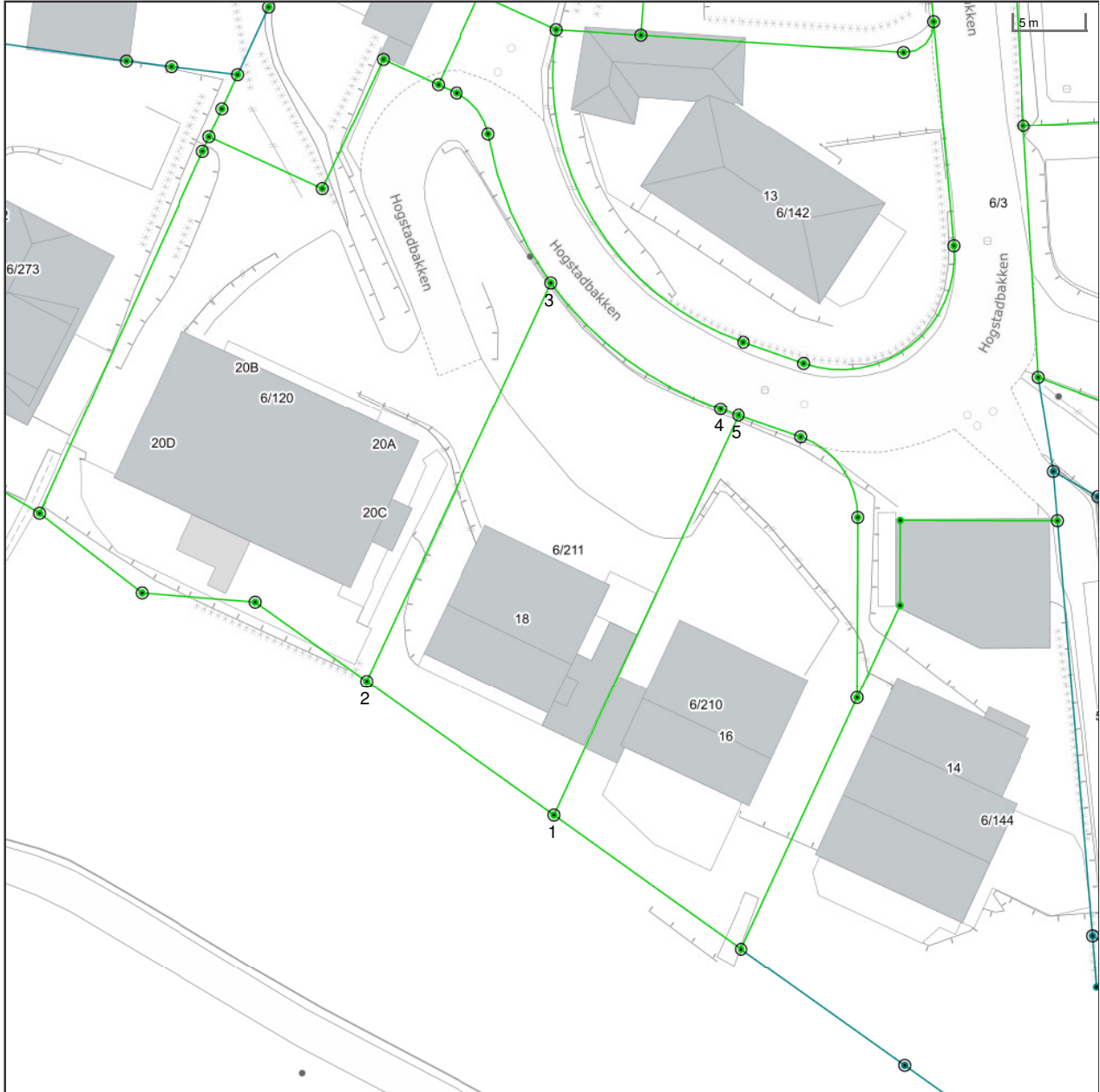


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 1122 - 6/211//



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.

----- Eiendomsgre omvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	483,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6518474,67	Øst	317474,37	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6518453,99	317471,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,13		
2	6518464,05	317458,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,29		
3	6518491,57	317472,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,04		
4	6518482,12	317484,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,17	24,81	
5	6518481,6	317485,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,37		



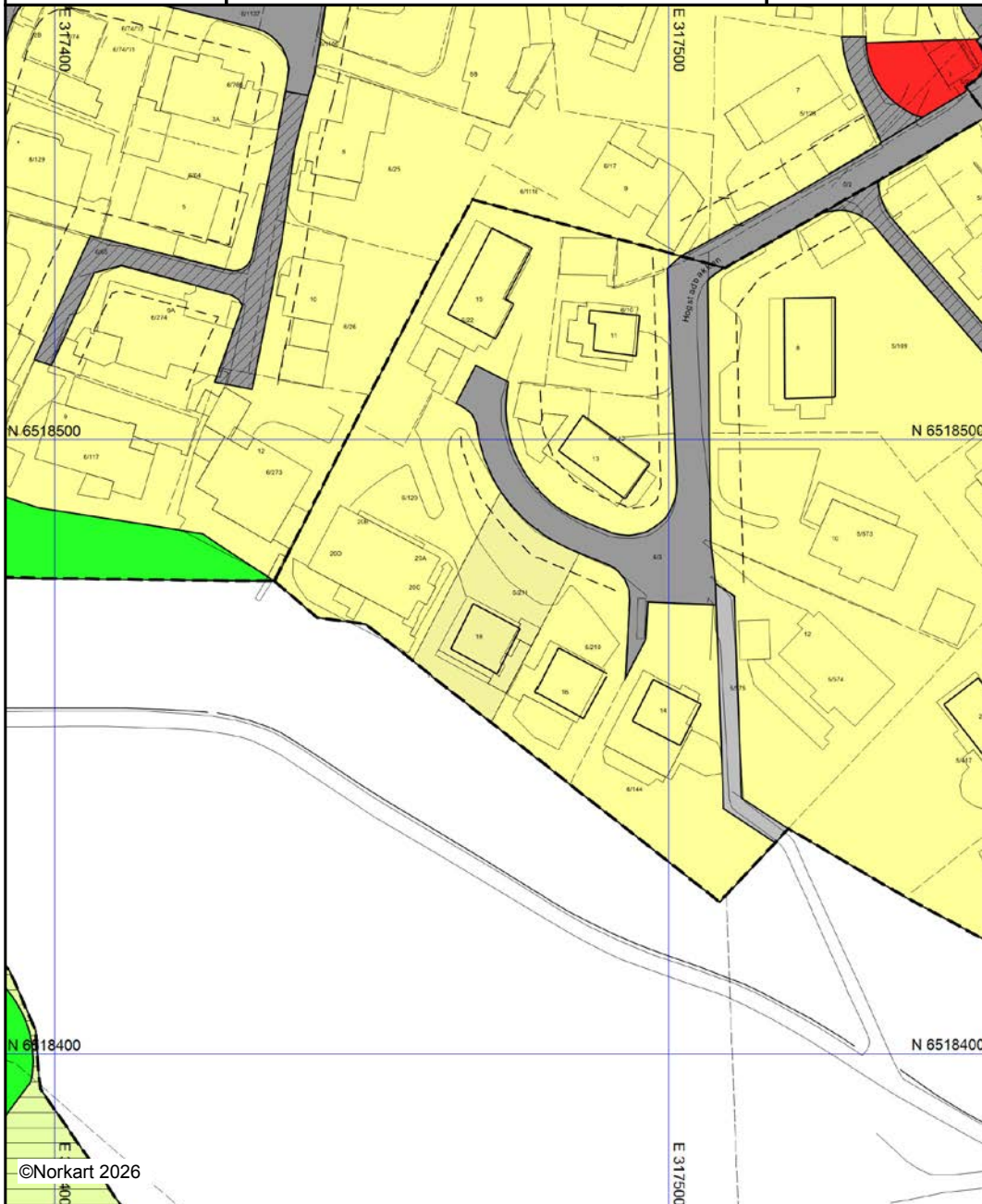
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/211
Adresse: Hogstadbakken 18
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring


VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkart
-  Vegskulderkart

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Grav- og urnelund
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg. kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomstaig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



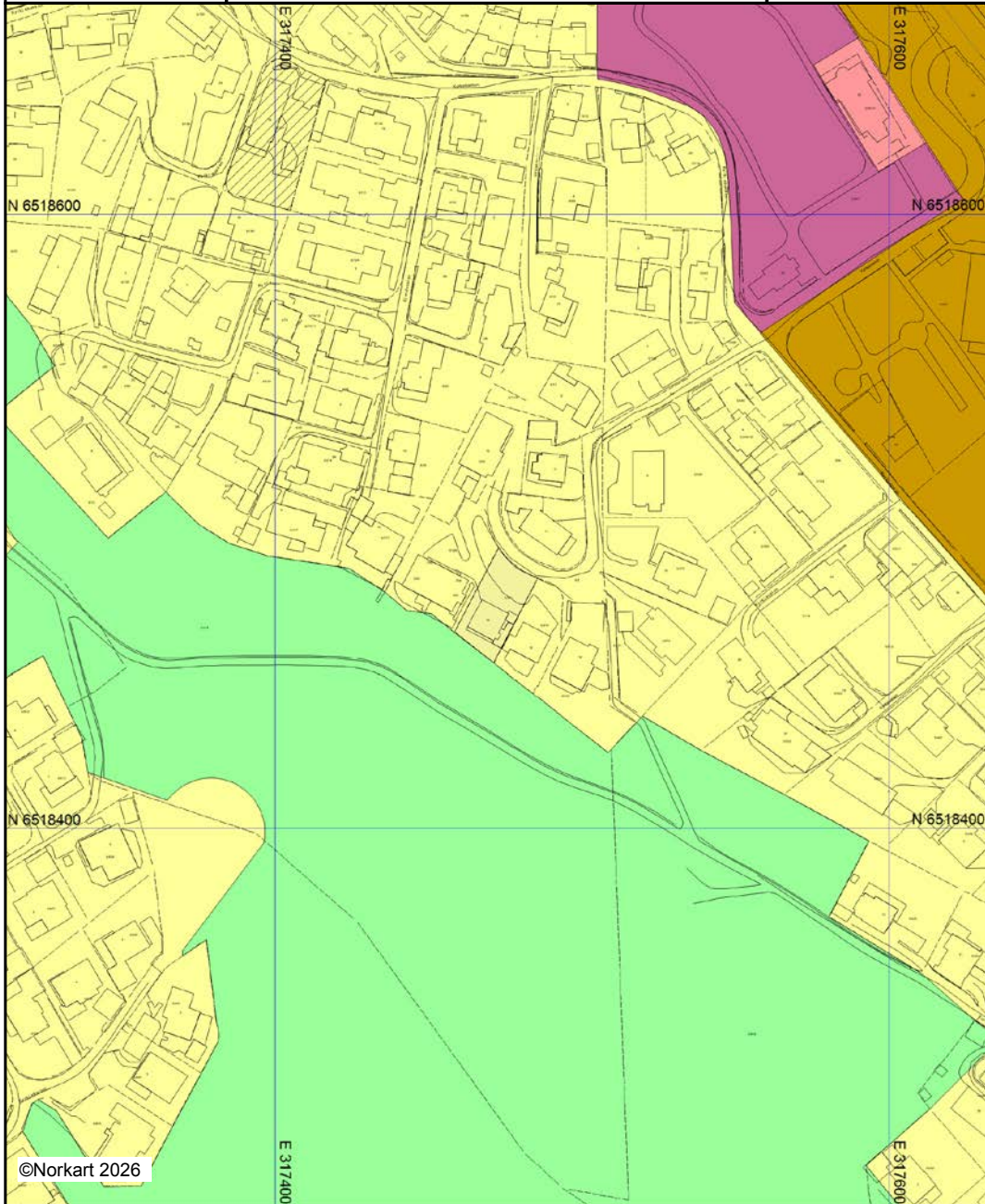
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/211
Adresse: Hogstadbakken 18
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000











UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Gravplass - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gangveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn


VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant
-  Vegskulderkant
-  Vegbom

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående


Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomstaig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adresspunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel

Nabolagsprofil

Hogstadbakken 18 - Nabolaget Berland/Rundaberget - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stasjonen Ålgård Linje 23, X39, 48, 92, N95	4 min	0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	16 min	13.2 km
Stavanger Sola	28 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min	27.8 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	18 min	1.6 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	23 min	1.9 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	23 min	1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min	13.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min	13.5 km

Ladepunkt for el-bil

Ålgård ? Coop AMFI	6 min
Circle K Ålgård	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

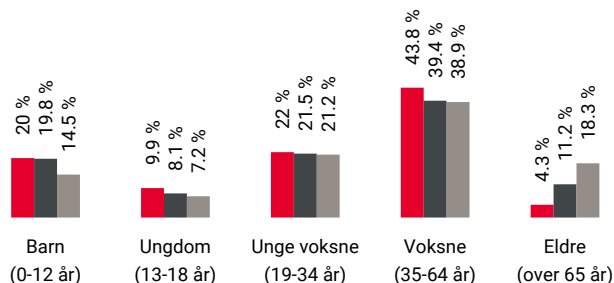
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berland/Rundaberget	1 957	700
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min	0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min	1.1 km
Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kanalhuset	7 min	
Coop Mega Ålgård Post i butikk	8 min	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Sandvolleybane og sandfotballbane 10 min 🚶
Sandvolleyball 0.8 km

⚽ Solkjen ballbinge 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🕺 Jazzercise Ålgård 7 min 🚶

🕺 EVO Ålgård 20 min 🚶

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 2% blokk
■ 10% annet

«Godt nabolag med mye yngre barn.»

Sitat fra en lokalkjent

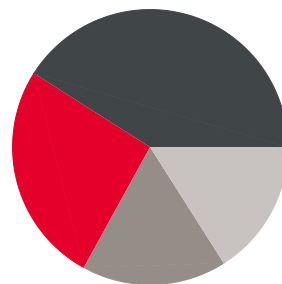


Varer/Tjenester

📦 AMFI Ålgård 7 min 🚶

📦 Vitusapotek Ålgård 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

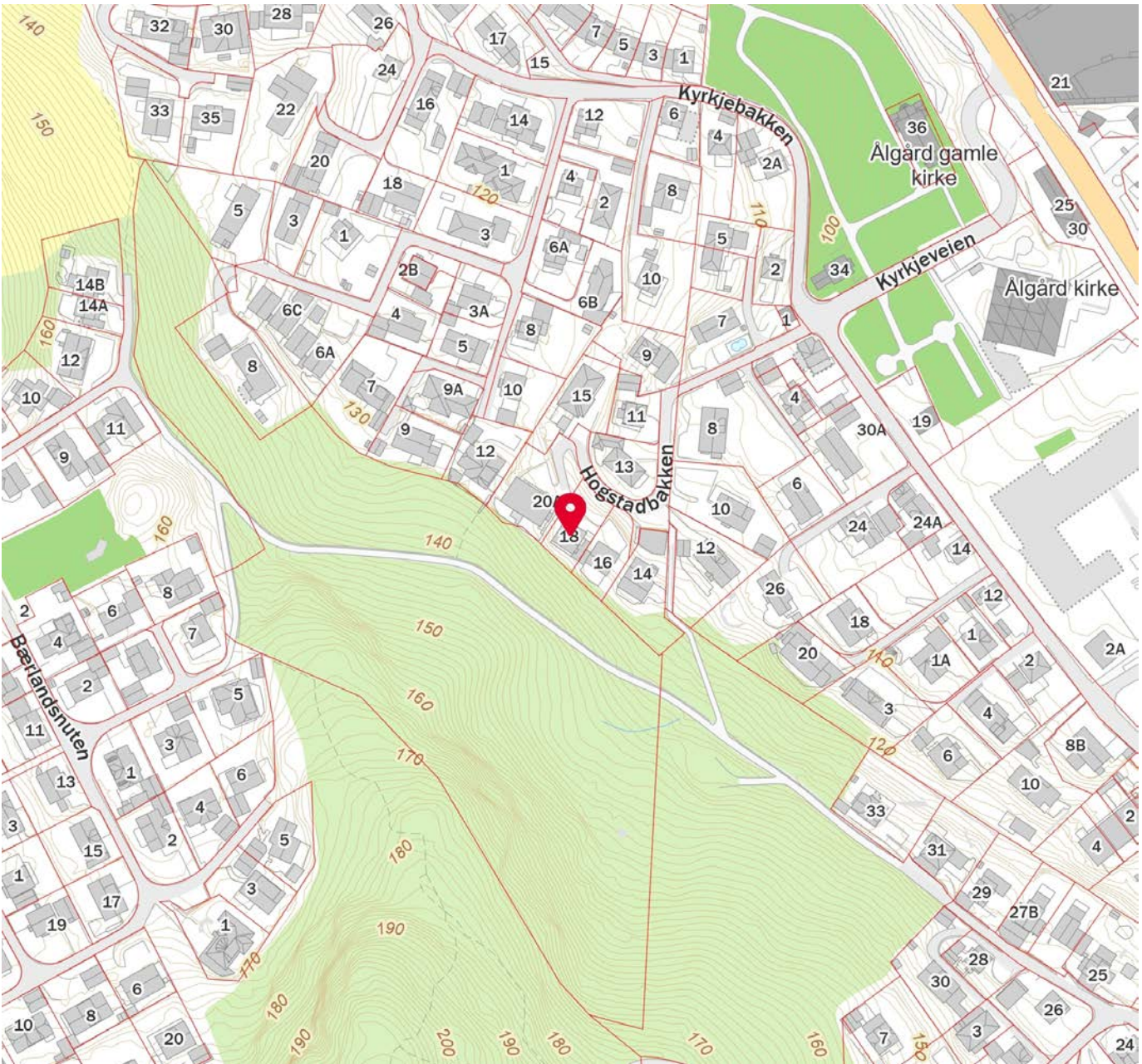
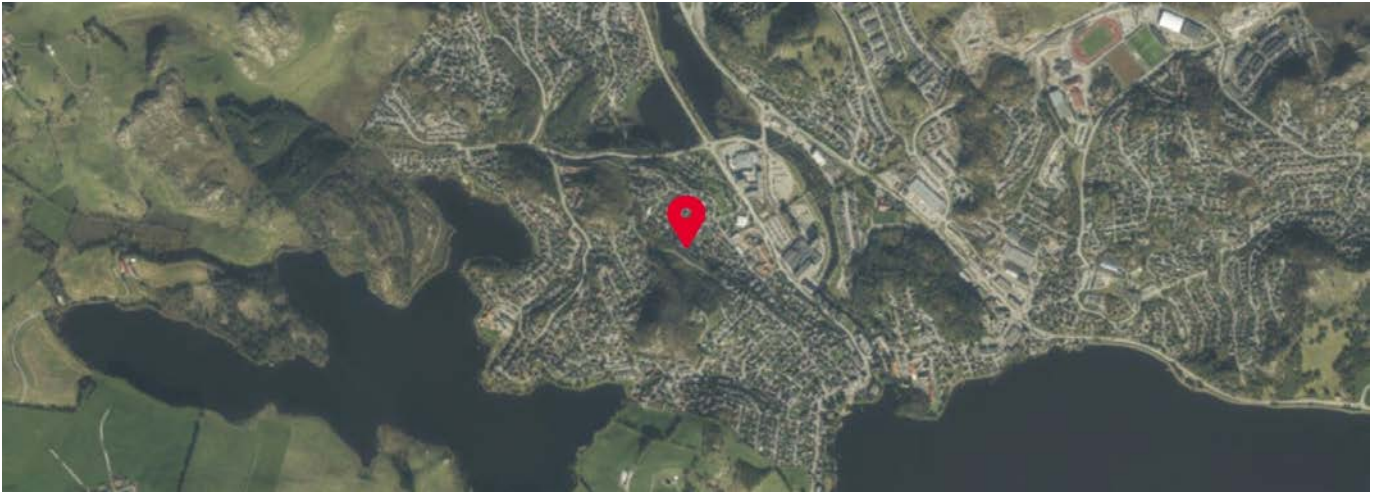


0% 43%

■ Berland/Rundaberget
■ Ålgård/Figgjo
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hogstadbakken 18
4330 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre