



Velkommen til

Kyrkjebakken 26
4330 Ålgård

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kyrkjebakken 26
4330 Ålgård

Enebolig over to plan m/stor terrasse - Stor garasje m/bod - Pent opparbeidet tomt - Sentralt

Boligen har en attraktiv og etablert beliggenhet i et rolig boligområde på Ålgård i Gjesdal kommune. Eiendommen ligger i skrånende terreng i Kyrkjebakken, med flott utsikt over Ålgård sentrum. Her bor du tilbaketrukket i et barnevennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alle hverdagens nødvendigheter.

U.etg: Vindfang, toalettrom, hall, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue og gang.
1. etg: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Garasje og stor bod med vindu.
Terrasse- og balkongareal på 93 m²

Pent opparbeidet tomt i hyggelig nabolag

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000
Omkostninger*	kr	123 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340
BRA/BRA-I		197/153 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 855 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1975
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 890 000**
Omkostninger*	kr	**123 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 013 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 122 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 123 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 702 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 6, bnr. 135 i Gjesdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 153 m2
BRA total: 153 m2

1. etasje
BRA-i: 83 m2.
TBA: 93 m2.

-1. etasje
BRA-i: 70 m2.

Garasje:

BRA-e: 44 m2
BRA total: 44 m2

1. etasje
BRA-e: 44 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje med leddport og elektrisk portåpner, og i gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 855 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet eiertomt. Eiendommen er etablert i skrått terreng, med innkjørsel og parkering på boligens nedside. Flott hage med beplantning på baksiden av huset.

Byggeår
Ca. 1975

Innhold
Enebolig:
Underetasje BRA-i: Vindfang, toalettrom, hall, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue og gang.
1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje og bod.

Terrasse- og balkongareal på 93 m² med utgang fra stuen.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger datert 26.08.1974 og dagens planløsning. I underetasjen er rom som i tegningene er godkjent som henholdsvis disponibelt rom og hobbyrom/redskapsrom (tilleggsdel), i dag innredet til soverom og kjellerstue (rom for varig opphold). Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Rom som på tegningnene er soverom er i dag gang.
Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig over to plan oppført i 1975, etablert i skrått terreng med romslig tomt og frittstående garasje fra 1987.
Planløsningen er fordelt over to plan, med direkte utgang fra stuen til en stor terrasse som omkranser deler av boligen.

U.etg
Vindfang og hall:
Inngangen i underetasjen leder inn til et vindfang og en hall med flislagt gulv. Herfra går det tretrapp med parkett i trinnene opp til hovedetasjen, og det er direkte adkomst til underetasjens øvrige rom.

Kjellerstue:
Kjellerstuen har furugulv og vegger kledd med plater, samt en vedovn for oppvarming. Rommet har god plass til sittegruppe og møbler.

Innredet rom i underetasje:
Underetasjen inneholder et rom innredet som soverom, med tilknyttet gangrom. Rommet har furugulv og plater på veggene, med plass til seng og oppbevaring.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen er utstyrt med toalett og servant.

Vaskerom:
Vaskerommet har ubehandlet betonggulv, trepaneler og malt murvegg, samt trepaneler i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, en varmtvannstank på ca. 200 liter og mekanisk avtrekk.

1.etg

Stue:
Stuen i første etasje har parkett på gulvet og store vindusflater som gir godt lysinnslipp og flott utsikt over sentrum og fjellene rundt.
Rommet har god plass til både spisebord og sittegruppe, og det er direkte utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen, men likevel fint skjermet. Flislagt gulv i kjøkkensonen. Innredningen har profilerte eikefronter og benkeplater i laminat, med fliser og belysning over benken. Rommet har plass til spisebord ved vinduet.

Bad:
Badet i første etasje ble oppgradert i 2011 og har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og våtromsbelegg på vegger samt trepanel i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og wc.

To soverom:
Hovedetasjen rommer to soverom, begge med god plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Lagring:
Underetasjen inneholder bod og bod bak vaskerom. I tillegg er det frittstående garasje oppført i 1987 med integrert bod. Leddport i tre med elektrisk portåpner.

Terrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse som strekker seg rundt deler av boligen.

Uteplassen har god plass til flere sittegrupper og henger sammen med hagen på eiendommen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 21,1 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader), og høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Veggen har også stått slik siden boligen ble bygget i 1975.

- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet er ikke oppbygget som våtrom ihht krav til tetthet i dagens forskrifter og det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet mangler vanntett sjikt.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Takstein/teglstein har tegn til avflass i overflater enkelte steder. Dette er påregnelig normalt når teglstein har blitt noen år, og det oppstår vanligvis som følge av frostspreng i takpannene.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i områder rundt gjennomføringer for pipe og rør. Dette tyder på at det har vært lekkasjer ifm. gjennomføringene. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ikke etablert tilstrekkelig musesperre bak utvendig kledning ved overgang mot luftespalte. Åpninger gir mulighet for inntrengning av mus og andre smådyr i konstruksjonen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Innvendig - Overflater - gulv | Avflass i fuge mellom fliser i overgang mellom kjøkken og stue. Uten tilstrekkelig fugemasse mellom flisene øker faren for at flisene kan løsne eller sprekke. Det er registrert betydelig knirk i gulv i stue. Knirk i gulv skyldes ofte undergulv under parkett gnisser på spiker/festemidler og avviket er å anse som et behag/comfort avvik.

- Underetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Veggflater i våtsone ved utslagsvask er ikke utført med fuktbestandige materialer/overflater. Forholdet vurderes som et avvik fra

anbefalt utførelse for områder utsatt for vannsprut og fuktbelastning.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

- Elektrisk anlegg: Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv og etablert beliggenhet i et rolig boligområde på Ålgård i Gjesdal kommune. Eiendommen ligger i skrånende terreng i Kyrkjebakken, med flott utsikt over nærområdet og Ålgård sentrum. Her bor du tilbaketrukket i et barnevennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alle hverdagens nødvendigheter.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. Det er kort gåavstand til flere barnehager, deriblant Bruhammaren Fus barnehage og Øygardsvatnet barnehage. Ålgård skole ligger innenfor en kort spasertur eller sykkeltur fra boligen, og Gjesdal ungdomsskole nås også enkelt. Ålgård sentrum ligger kun en kort gåtur unna i bunnen av bakken. Der finner du Alti Ålgård, dagligvarebutikker som Coop Mega og Kiwi Kanalhuset, apotek, serveringssteder og øvrige servicetilbud og treningssenter.

Fritids- og rekreasjonstilbudet i området er rikt. Den populære bade- og friluftsplassen Perlå ved Edlandsvatnet byr på fine bademuligheter, grøntarealer og turstier til fots fra huset. Kanalparken i sentrum og idrettsanleggene ved Solås gir gode aktivitetstilbud for både store og små. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med hyppige bussavganger mot Sandnes, og med bil tar kjøreturen inn til Sandnes sentrum rundt femten minutter. Enkel adkomst til E39.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur utført i betongblokker. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft, tekket med glasert teglstein.

Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Saltak i tre, tekket med takstein. Leddport i tre med elektrisk portåpner.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse for bolig datert 14.05.1975 og garasje datert 22.12.1986, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Overbygget uteplass er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket. Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

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

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med

ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Frittliggende småhusbebyggelse. Dette følger av reguleringsplan "Området ved Kyrkjebakken alt. A" (plan-ID 19840005), vedtatt 01.08.1984. Ca. 5 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 202101), vedtatt 18.09.2023 avsatt til bolig.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 961 710 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 846 838 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at

både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Atle Lie
Rune Lie

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

1122/6/135:
26.02.1975 - Dokumentnr: 977 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 136

Erklæring hvor eier bekrefter at kjøper av tomt nr. 6 (bnr. 136) har veirett over gnr. 6 bnr. 135, som vist på kart datert 14.11.1974. Veiretten gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger og vei er opparbeidet i henhold til denne.

11.11.1974 - Dokumentnr: 5530 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 4

12.11.2024 - Dokumentnr: 2227845 - Arealoverføring
Vederlag: NOK 75 000
Omsetningstype: Fritt salg
Areal overført til: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 134

Eiendommens rettigheter:

09.08.1976 - Dokumentnr: 4732 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 4
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 102
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 103
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 133
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 135
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 136
Rettighet hefter i: Knr: 1122 Gnr: 6 Bnr: 143
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring om bruksrett til privat fellesvei for gnr. 6 bnr. 143. Eierne av gnr. 6 bnr. 4, bnr. 103, bnr. 133, bnr. 135 og bnr. 136 forplikter seg i fellesskap til å opparbeide krysset mellom felles adkomstvei og den kommunale veien Kyrkjebakken. Veiene skal utføres i god standard etter nærmere anvisning fra kommuneingeniøren, og det skal anlegges forstøtningsmur der det er nødvendig.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen i senere tid og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum kr 4 900 000,-), kr 73 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 400
Visningshonorar per visning (ord. kr. 3500), kr 0
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 500
Totalt, kr 129 600,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Torbjørn Madland den 14.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra

kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Torill Kalsaas
Eiendomsmegler
Telefon: 959 06 795
E-post: torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26
4330 ÅLGÅRD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





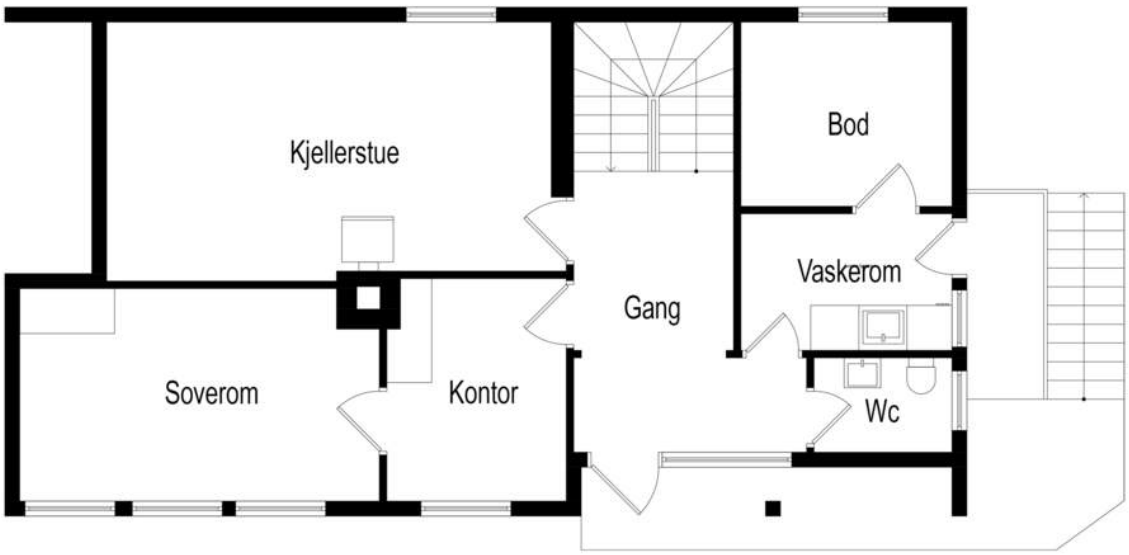








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





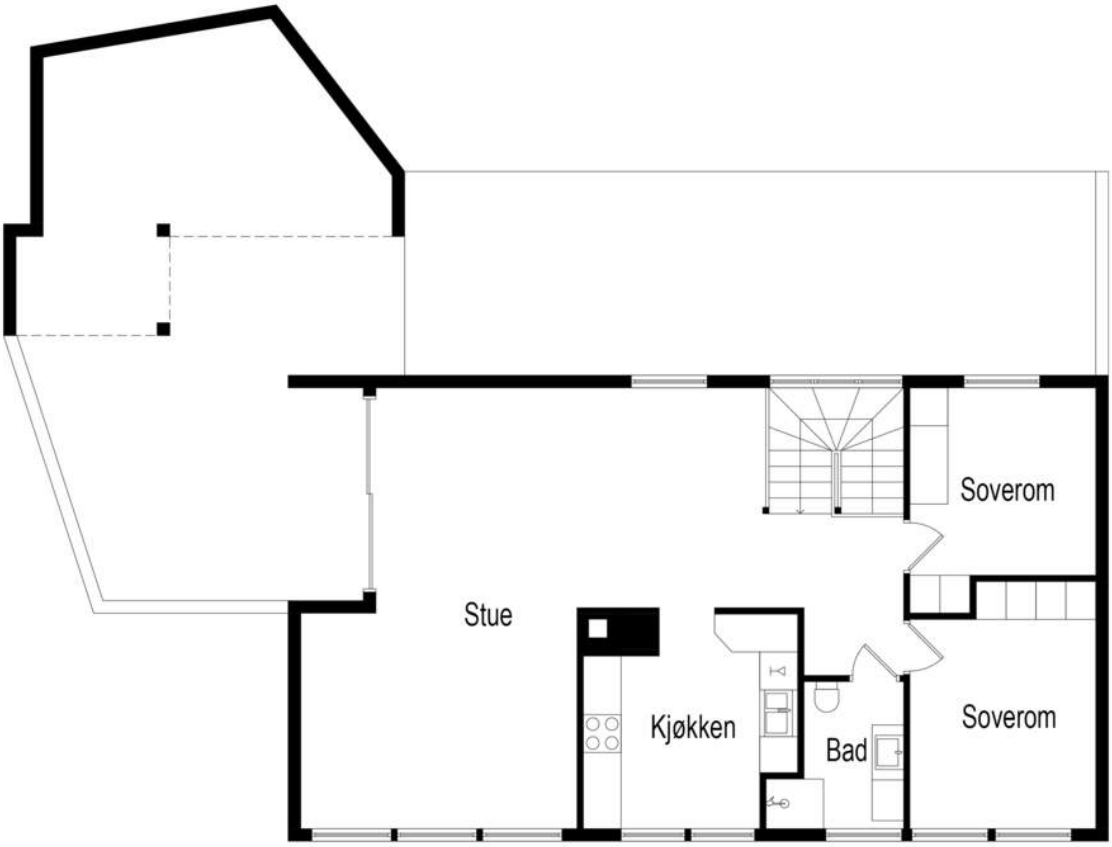












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

































KYRKJEBAKKEN 26

Nabolaget Berland/Rundaberget - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

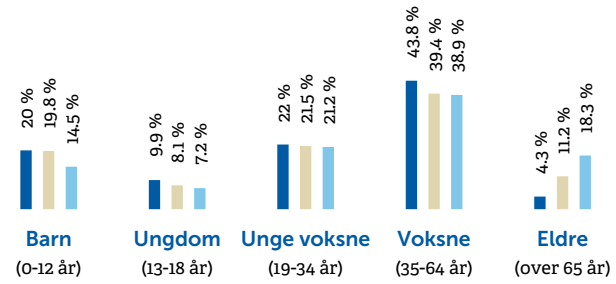
NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Stasjonen Ålgård Linje 23, X39, 48, 92, N95	**5 min** 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	**16 min** 13.3 km
Stavanger Sola	**28 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**28 min** 27.9 km

ALDERSFORDELING



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

SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	**18 min** 1.5 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	**18 min** 1.6 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	**7 min** 2.4 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	**24 min** 1.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**17 min** 13.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**17 min** 13.6 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	**10 min** 0.8 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	**13 min** 1.1 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 54 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Ålgård Post i butikk	**8 min** 0.6 km
Kiwi Kanalhuset	**8 min**

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

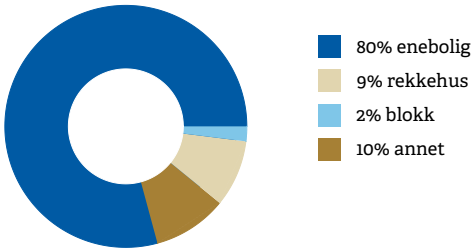
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Raudevika balløkke Ballspill	**10 min** 0.8 km
Torvmyra nærmiljøanlegg Sandvolleyball	**13 min** 1 km
Jazzercise Ålgård	**8 min**
NorFit 24/7	**19 min**

BOLIGMASSE

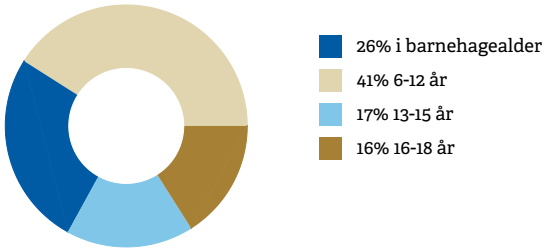


> «Godt nabolag med mye yngre barn.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

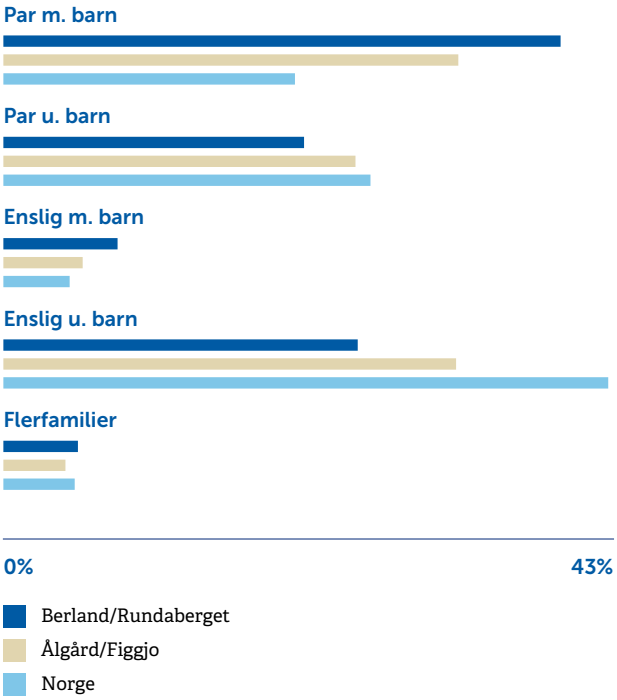
VARER/TJENESTER

AMFI Ålgård	**7 min**
Vitusapotek Ålgård	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



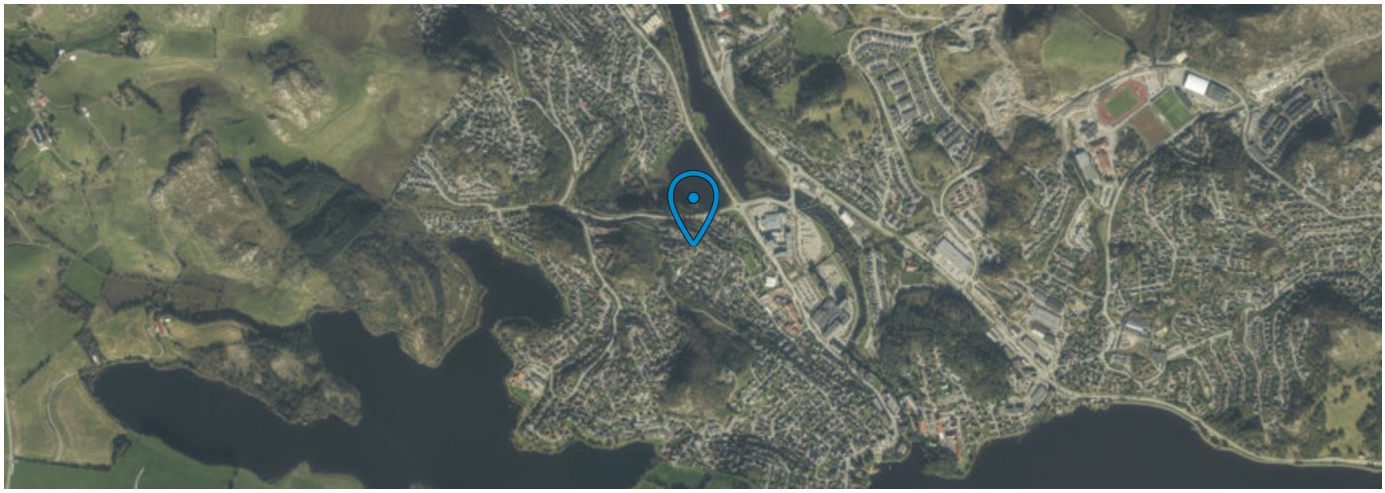
FAMILIESAMMENSETNING

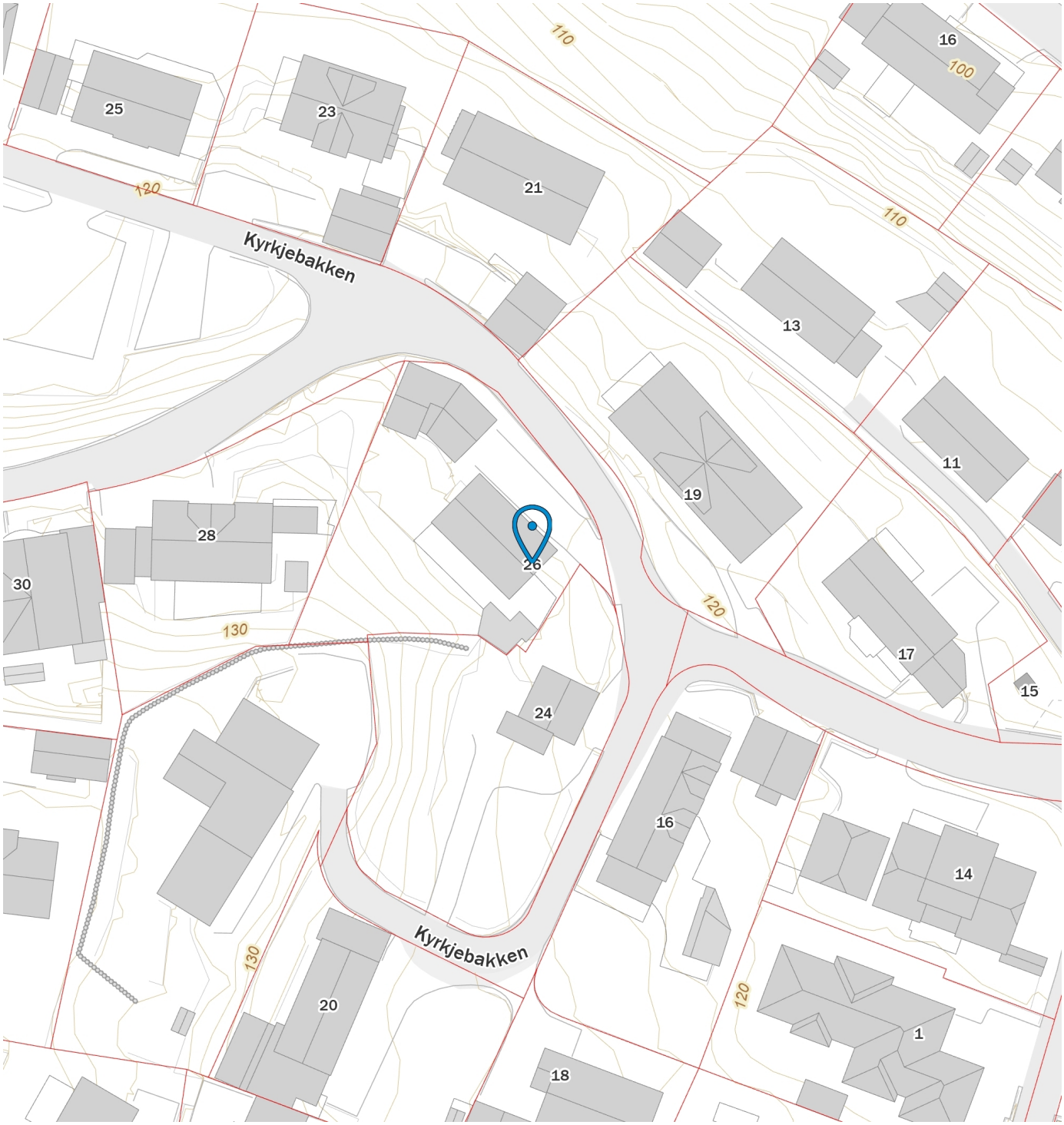


SIVILSTAND

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

FINN 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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lie, Atle
15.09.2026
Signed bankID

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	Atle Lie
Boligen Kyrkjebakken 26 4330 Ålgård 1122-6/135/0/0	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring 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?:** 2011

   Firmanavn: Lima Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Blant annet nytt golvbelegg, nye møbler.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av noen vinduer ble utført av faglært tømmermann, bror til min mor. Usikker på årstallet, men antar rundt 2005.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Tror det kan ha vært mus på loftet. Har sett musefelle der, men ikke sett mus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Garasje ble bygget noen år senere, og støttemur ved garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

Noe kledning i front er råtten og må skiftes.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowattime (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**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
GJESDAL kommune
gnr. 6, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2403 **Eiendomsverdi ref nr:** LU4182

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263376

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.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1975 som i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i enkelte overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert bad i 1.etasje, i 2011 ifølge eiers egenerklæring.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt i selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med parkett og fliser på gulv.
Vegger med tapet, panelplater og trepaneler.
Innvendige tak med himlingsplater/panelplater.
Malt innvendig trapp.
Slette innvendige dører.
Elementpipe og vedovn.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Trepaneler og malt murvegg.
Trepaneler i tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv.
Rommet har plastsluk i gulv, uten noe form for tettsjikt/membransjikt.
Våtrommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad fra 2011 ifølge eiers egenerklæring, oppført etter teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har våtromsbelegg og baderomsplater på vegger samt trepanel i himling.
Vinylbelegg på gulv.
Våtrommet har plastsluk i gulv og våtromsvinyl som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmuren er utført i betongblokker.
Støttemurer i murt naturstein og betongstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med innkjørsel og parkering på boligen nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:
Det som er omtalt som disponibelt rom på tegninger er i dag brukt som soverom, og det rom som er inntegnet som soverom er i dag gang mellom hall og soverom. Kjellerstue er omtalt som hobby/redskapsrom på tegninger. Bod bak vaskerom er inntegnet som 2 boder.

Garasje

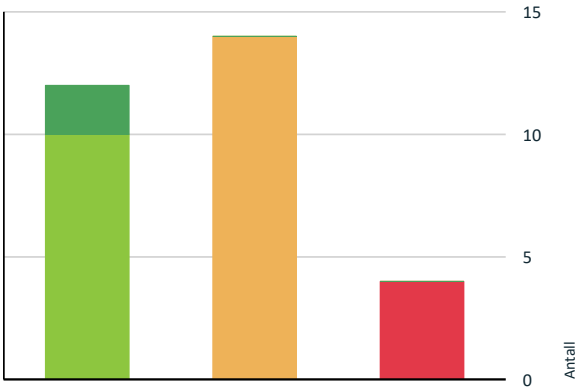
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

Sammendrag av boligens tilstand

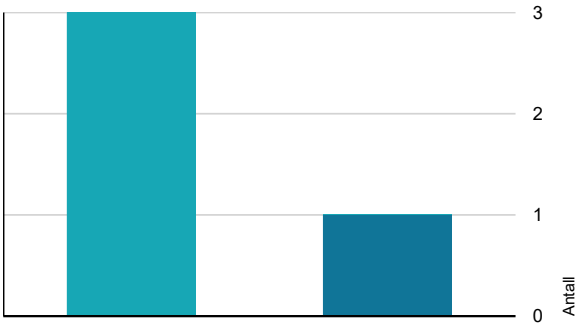
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert teglstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Takstein/teglstein har tegn til avflass i overflater enkelte stede. Dette er påregnelig normalt når teglstein har blitt noen år, og det oppstår vanligvis som følge av frostspreng i takpannene.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke behov for tiltak, men taktekking bør påregnes skiftet om steinen flasser betydelig mer.

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i områder rundt gjennomføringer for pipe og rør. Dette tyder på at det har vært lekkasjer ifm. gjennomføringene.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.


Fuktmerker i sutak rundt pipe.


Fuktmerker i sutak rundt gjennomføring for ventilasjonrør.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Fuktmerker i sutak rundt kloakklufting.



Kloakklufting og ventilasjonskanaler på loft er ikke isolert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilstrekkelig musesperre bak utvendig kledning ved overgang mot luftespalte. Åpninger gir mulighet for inntrengning av mus og andre smådyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende sikring mot skadedyr øker risikoen for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon, vindsperre og eventuelle tekniske installasjoner, samt føre til luktproblemer og redusert funksjon i konstruksjonen.
Det anbefales å montere egnet musebånd, perforert beslag eller annen godkjent skadedyrsperre i åpninger ved kledningens avslutninger for å hindre inntrengning av mus og samtidig opprettholde nødvendig ventilasjon av luftespalten.



Det er ikke etablert musetetting bak kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Flere vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, furu, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• Avflass i fuge mellom fliser i overgang mellom kjøkken og stue. Uten tilstrekkelig fugemasse mellom flisene øker faren for at flisene kan løsne eller sprekke.

• Det er registrert betydelig knirk i gulv i stue. Knirk i gulv skyldes ofte undergulv under parkett gnisser på spiker/festemidler og avviket er å anse som et behag/comfort avvik.

Konsekvens/tiltak

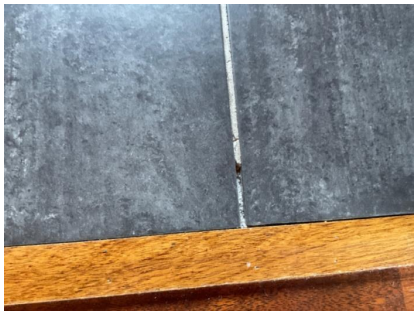
• Fuger med sprekker bør skrapes ut og fuges på ny.

• Ved fremtidig oppgradering av stue bør undergulvet festes tilstrekkelig slik at knirk elimineres.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Noe avflass i fuge mellom fliser i overgang mellom fliser og parkett i døråpning til kjøkken.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng med furugulv samt vegger kledd med plater. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 21,1 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader), og høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Veggen har også stått slik siden boligen ble bygget i 1975.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet må holdes under tilsyn. Ved eventuell forverring eller vedvarende fuktnivå må det påregnes å åpne vegg, tørkes og gjenoppbygges. Ved eventuell fremtidig oppgradering av rommet bør plast på vegger under terreng fjernes.

TG3 er satt med grunnlag i påviste fuktnivå samt krav satt i NS3600. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er satt med grunnlag i åpning, tørking og gjenoppbygging av vegg i kjellerstue. Detsom det viser seg å være større skadeomfang enn dette må det påregnes ytterligere kostnader utover estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved hulltaking i vegg i kjellerstue ble det påvist plast bak plater på vegg samt målinger viser 21.1 vektprosent fukt i trevirke, noe som er like over grenseverdi ved 20 vektprosent.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

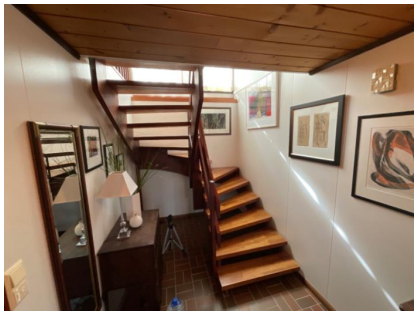
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er ikke oppbygget som våtrom ihht krav til tetthet i dagens forskrifter og det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeåret med betonggulv samt trepaneler på vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

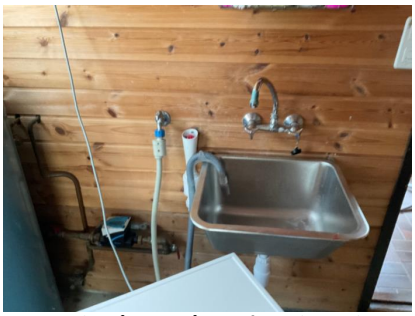
Trepaneler og malt murvegg.
Trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

• Veggflater i våtsone ved utslagsvask er ikke utført med fuktbestandige materialer/overflater. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse for områder utsatt for vannsprut og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Vegger i våtsoner bør utføres med vanntett sjikt i overflater.



Rommet har trepaneler på vegg i våtsone for utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har ubehandlet betonggulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i gulv, uten noe form for tettsjikt/membransjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv, uten tettesjikt/membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende toalettrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011 ifølge eiers egenerklæring, oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg og baderomsplater på vegger samt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Vindu er plassert i våtsone for dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

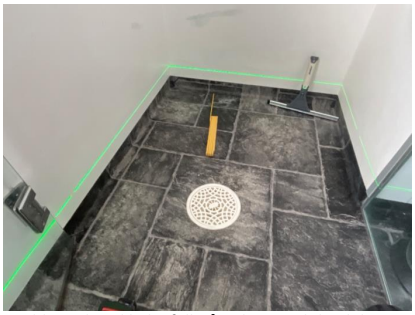
Vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i gulv og våtromsvinyl som tettesjikt.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Sluk i gulv og vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med skrusikringer fra byggeåret.



Utett gjennomføring i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i betongblokker.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i murt naturstein og betongstein.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med innkjørsel og parkering på boligen nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng har enkelte steder fall inn mot grunnmuren.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

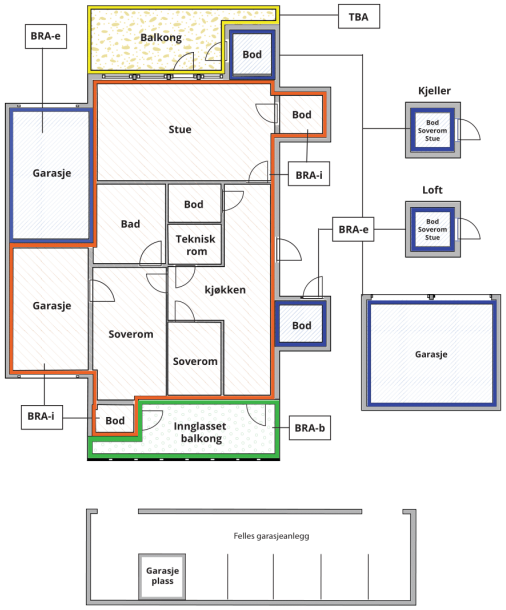
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	70			70	
1. etasje	83			83	93
SUM	**153**				**93**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, toalettrom, hall, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue, gang		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:
Det som er omtalt som disponibelt rom på tegninger er i dag brukt som soverom, og det rom som er inntegnet som soverom er i dag gang mellom hall og soverom. Kjellerstue er omtalt som hobby/redskapsrom på tegninger. Bod bak vaskerom er inntegnet som 2 boder.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	6	135		0	855.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kyrkjebakken 26

Hjemmelshaver
Lie Aslaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Ålgård i Gjesdal Kommune.

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
1987

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med takstein.
Leddport i tre med elektrisk portåpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	09.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Selgers opplysninger	14.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring eller over telefon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 135
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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 godkjennelse 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.

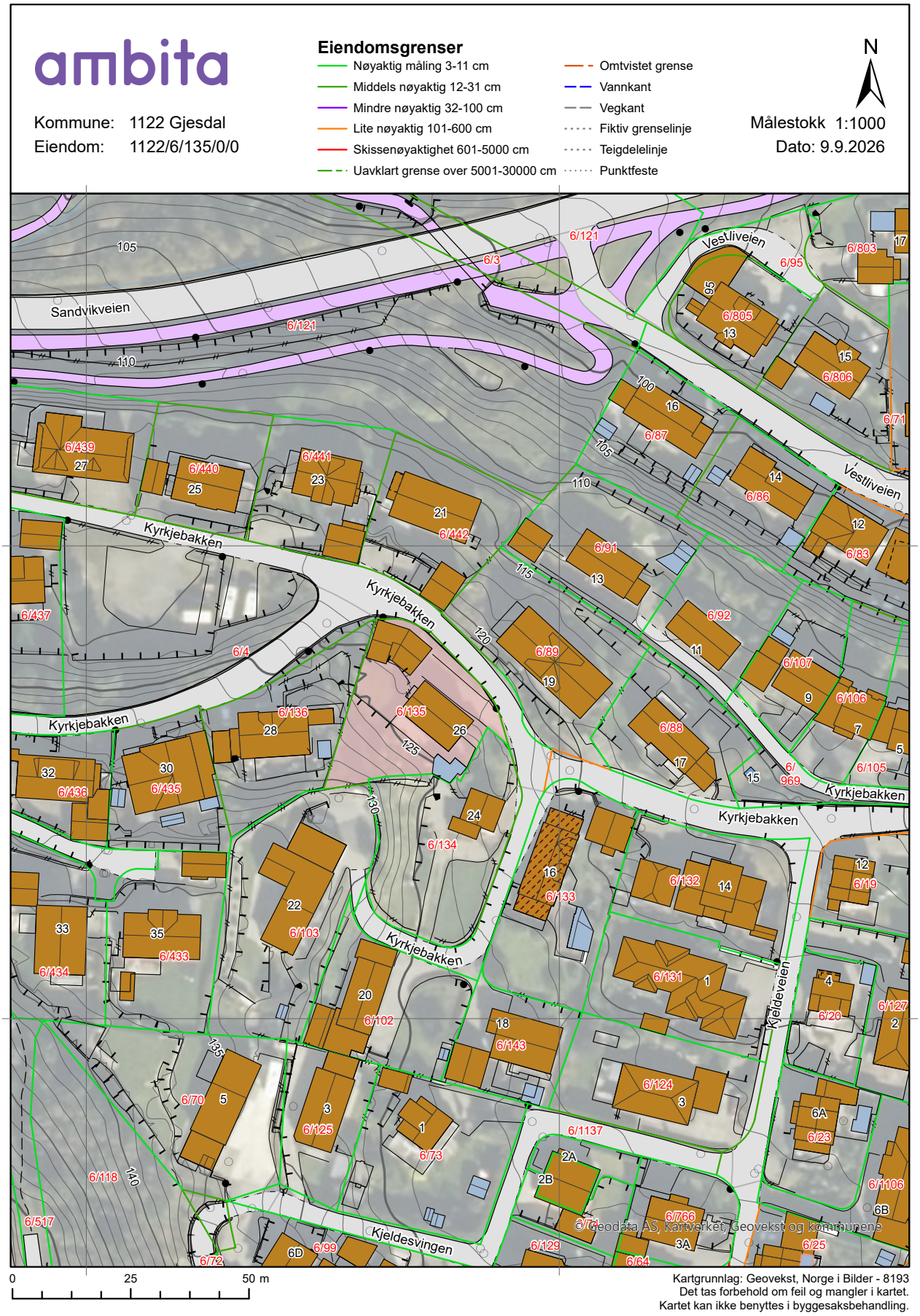
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

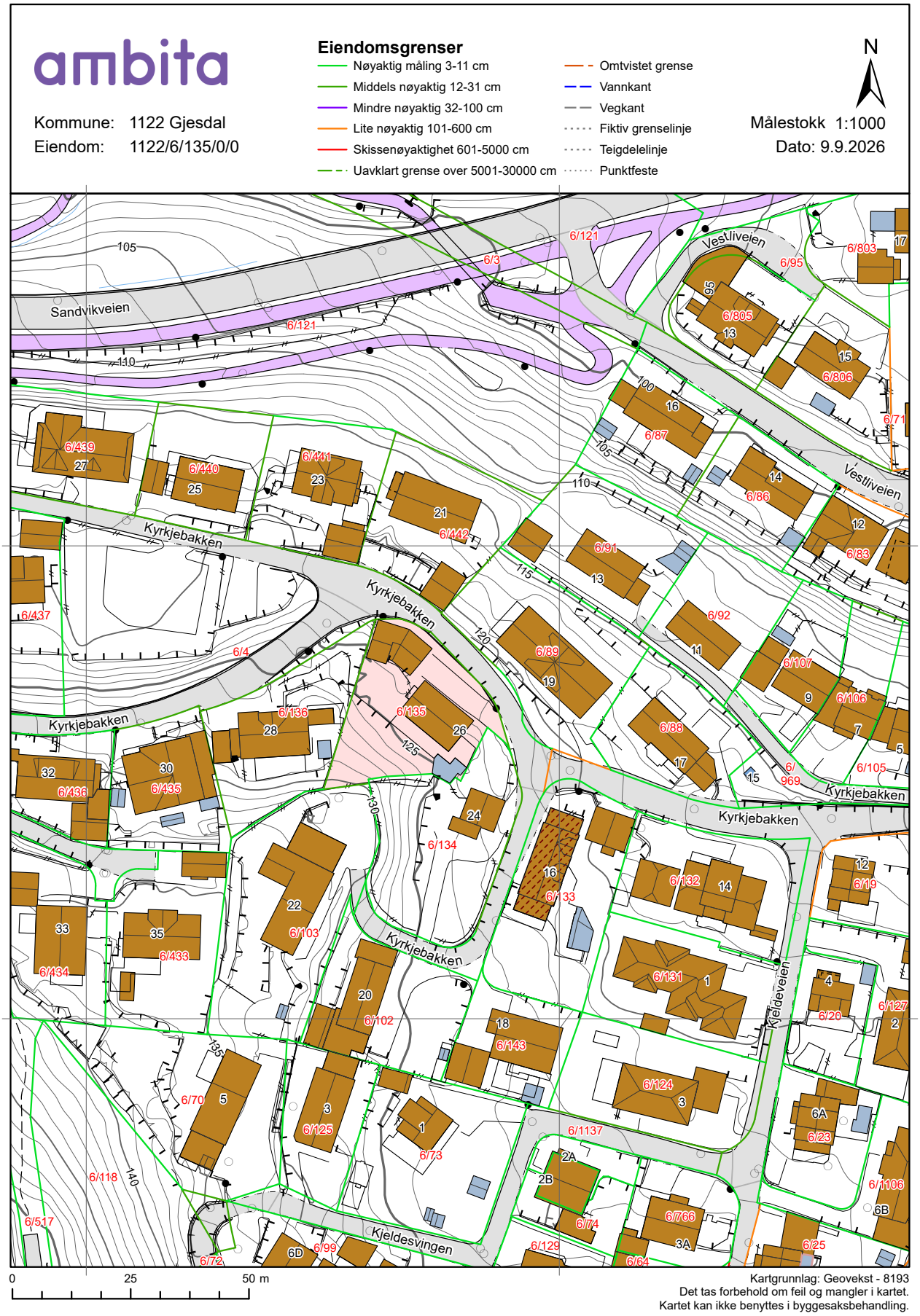
PERSONVERN

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.

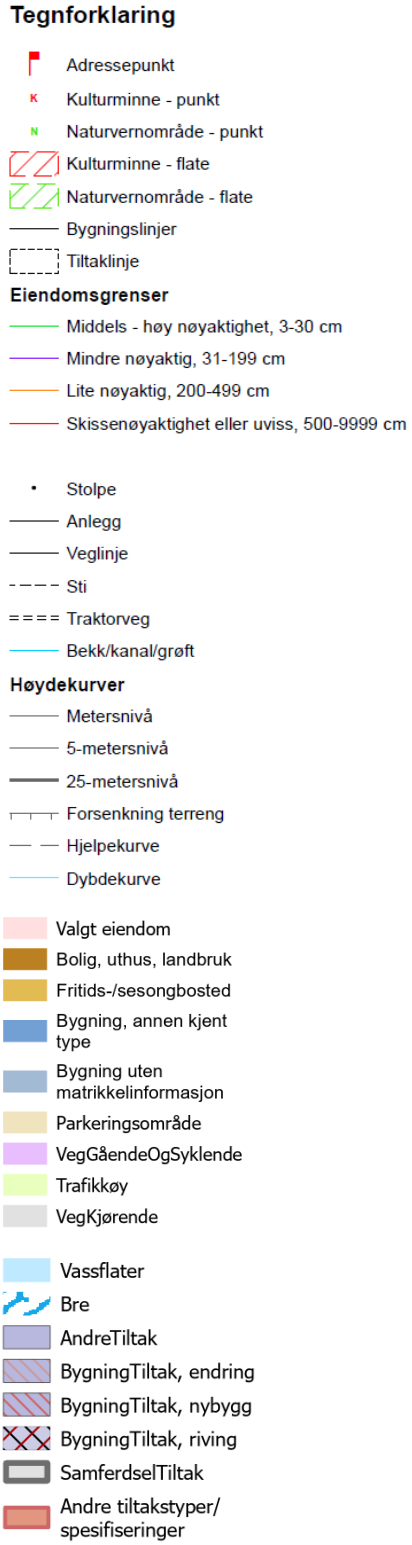
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



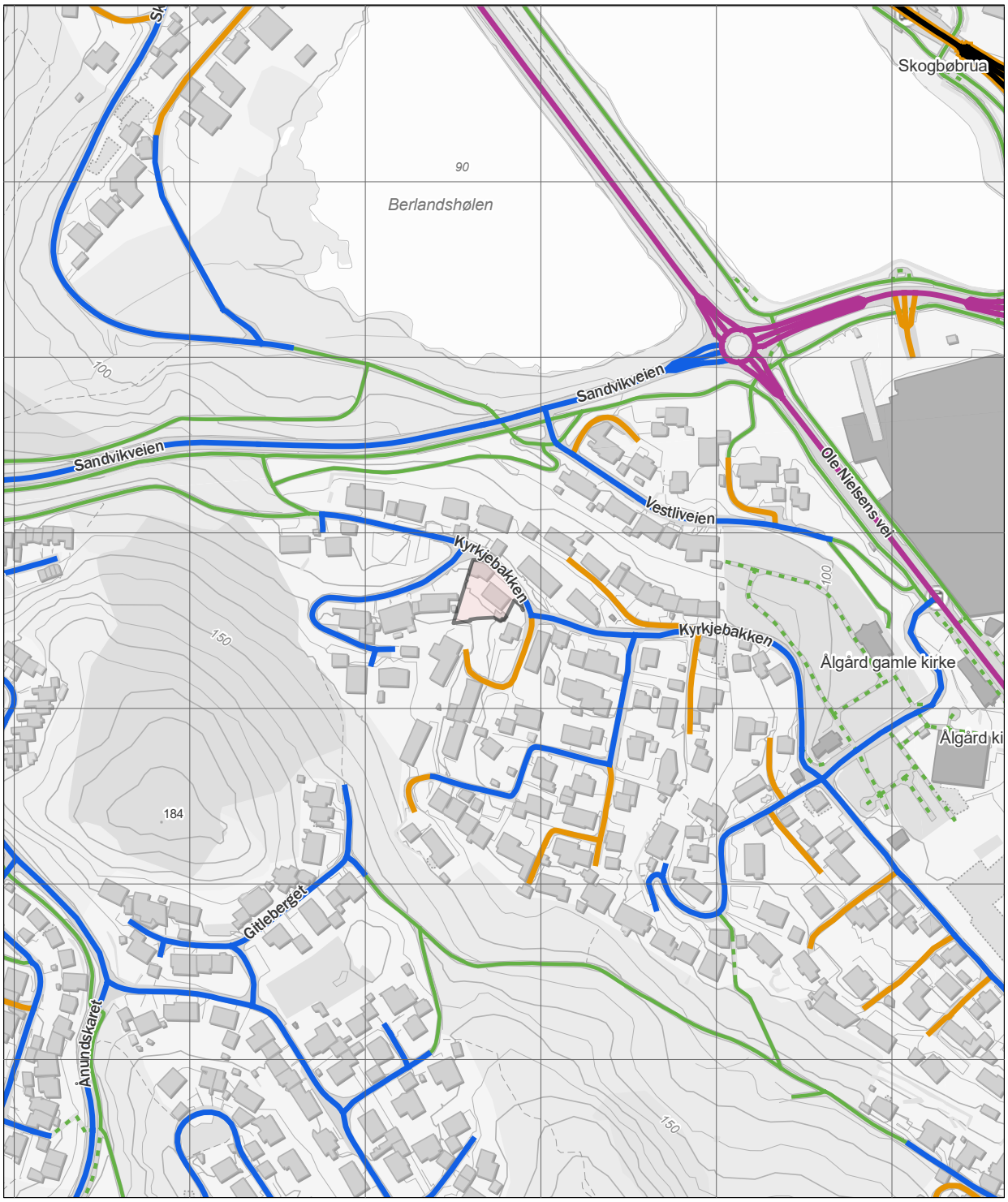
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/135/0/0
Adresse: Kyrkjebakken 26, 4330 ÅLGÅRD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/09/2026



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 135	**Kommune:**	1122	Gjesdal
Adresse:				
Veiadresse:	Kyrkjebakken 26, gatenr 1044 4330 Ålgård	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	106 1 6030502 4601	Berland Ålgård Ålgård Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Gitle 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.11.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	855,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.11.2024	Avgiver	1122/6/135	-125,4
	Matrikkelført:	08.11.2024	Berørt	1122/6/4	0,0
			Mottaker	1122/6/134	125,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	22.10.2024	Avgiver	1122/6/135	-8,8
	Matrikkelført:	05.11.2024	Berørt	1122/6/103	0,0
			Mottaker	1122/6/134	8,7
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	05.08.2008	Avgiver	1122/6/103	-43,1
	Matrikkelført:	13.08.2008	Berørt	1122/6/135	0,0
			Mottaker	1122/6/134	43,1
Planlagt fradeling	Forretning:	04.03.1991	Avgiver	1122/6/135	-984,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	11.11.1974	Avgiver	1122/6/4	-1 003,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/6/135	1 003,0
Planlagt fradeling	Forretning:	11.11.1974	Avgiver	1122/6/135	-19,0
	Matrikkelført:				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kyrkjebakken 26	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	146,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12258720			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			66,0		66,0				
H01	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.06.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.12.1986
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.01.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9253602			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



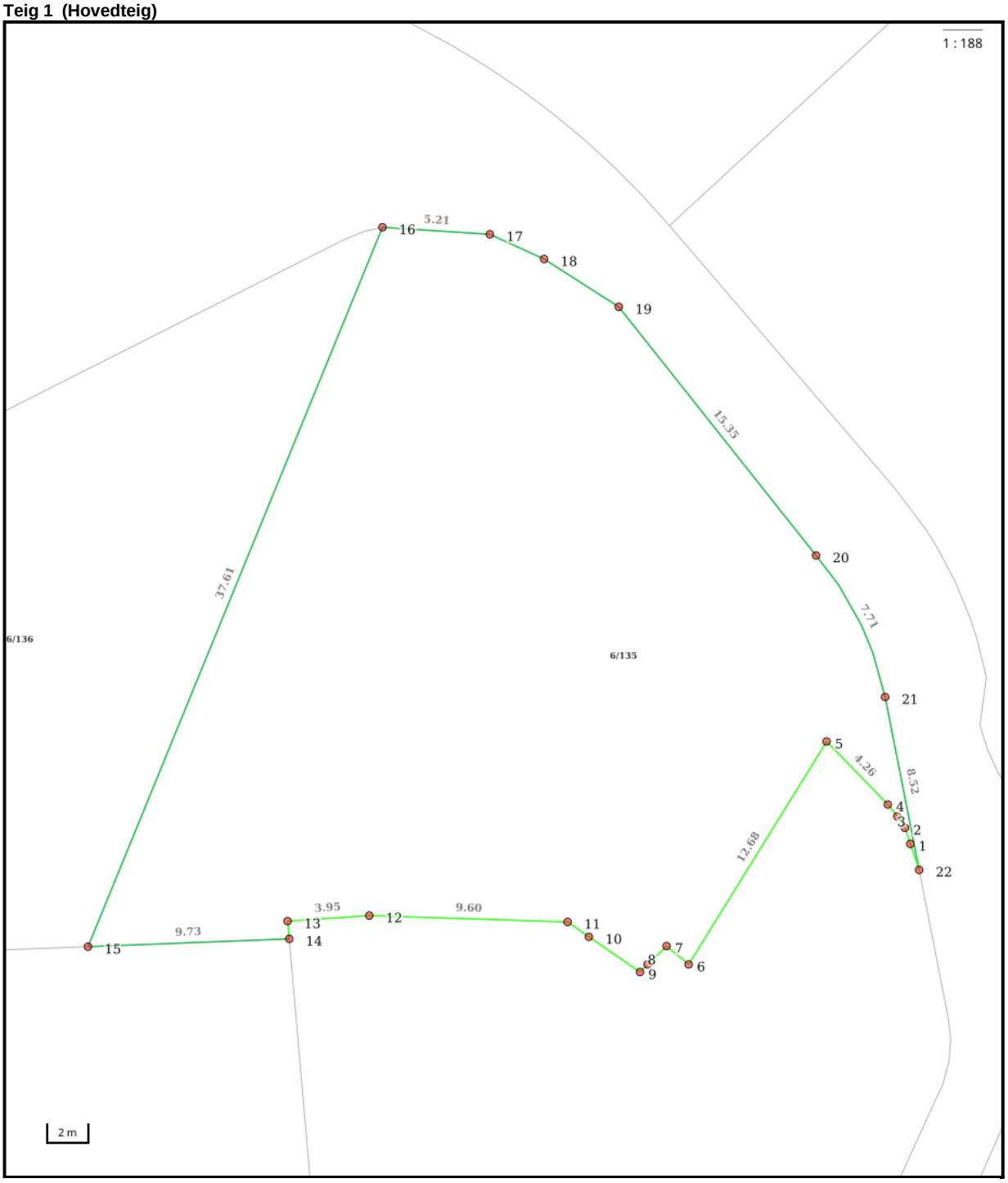
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 855,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

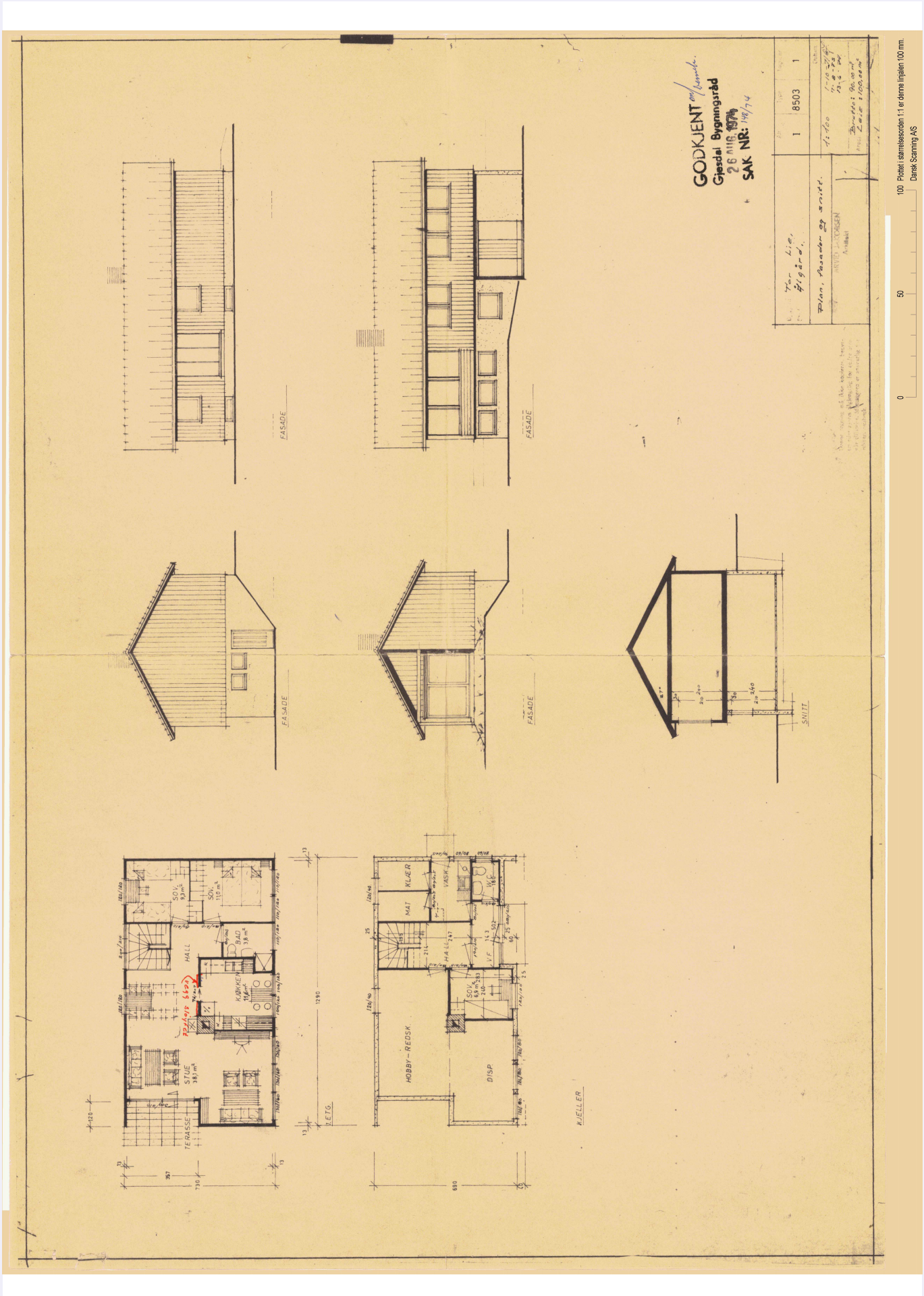
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 518 657,04	317 389,31	0,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
2	6 518 657,79	317 388,98	0,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
3	6 518 658,32	317 388,57	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
4	6 518 658,84	317 388,05	4,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
5	6 518 661,61	317 384,83	12,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 518 650,27	317 379,16	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 518 651,06	317 378,01	1,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 518 650,09	317 377,18	0,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 518 649,69	317 376,85	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 518 651,17	317 374,23	1,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 518 651,79	317 373,15	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 518 651,24	317 363,56	3,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 518 650,62	317 359,66	0,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 518 649,77	317 359,81	9,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 518 648,52	317 350,16	37,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 518 684,47	317 361,21	5,21m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 518 684,60	317 366,42	2,88m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 518 683,64	317 369,13	4,29m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 518 681,66	317 372,94	15,35m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
20	6 518 670,54	317 383,52	7,71m	Terrengmålt	14	14,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 518 664,01	317 387,46	8,52m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 518 655,83	317 389,85	1,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker

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

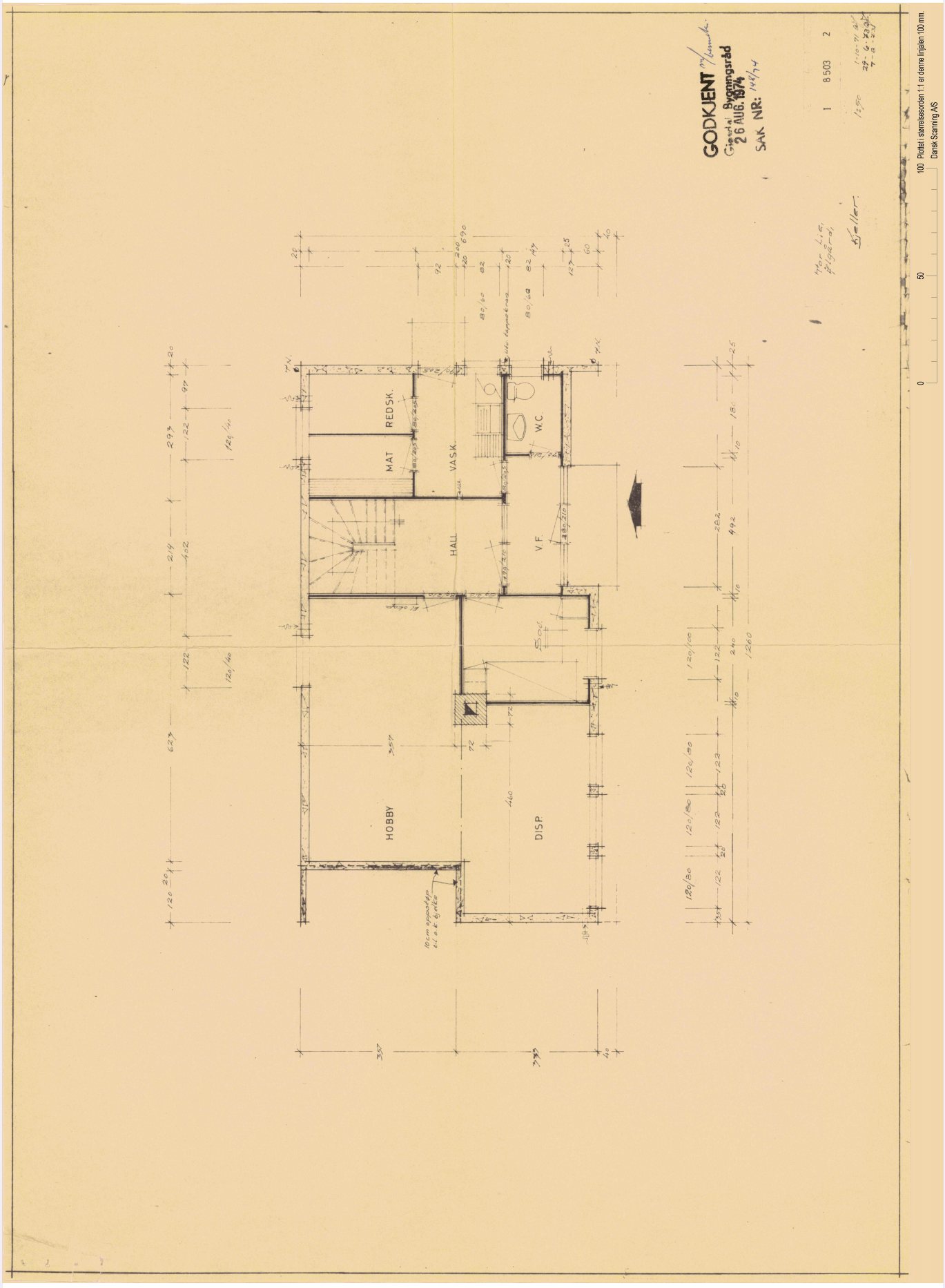
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

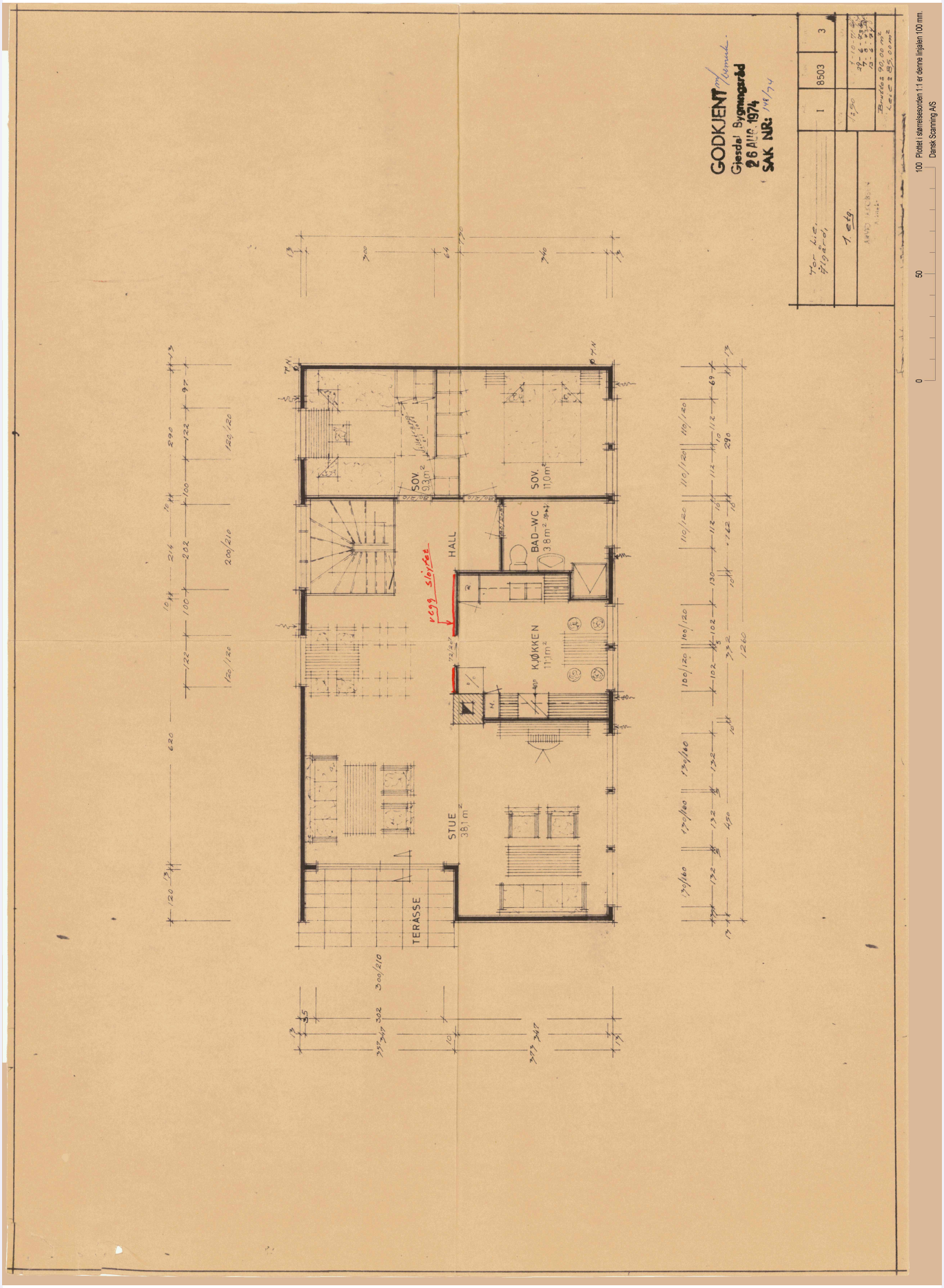
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

GJESDAL KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Tor og Aslaug Lie
4330 ÅLGÅRD

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

Ansvarshavende: Sørbø Trelast A/S v/S.Øye
Byggemelder: Sørbø Trelast A/S
Bygningens art: enebolig
Konstruksjon: Bindings- og fagverk

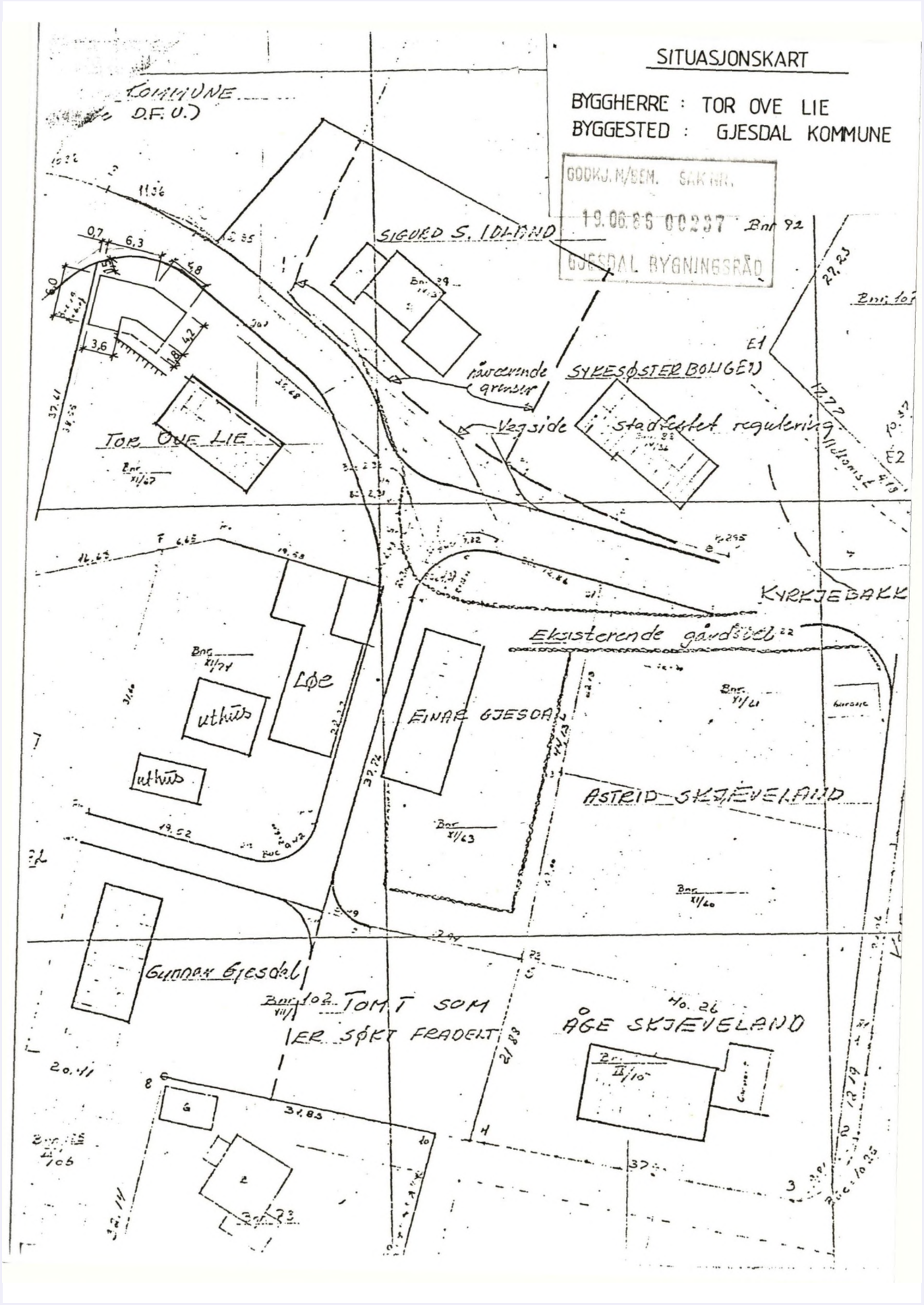
G.nr. ....6.....
B.nr. ....4.....
Matr.nr. .....
.....
Sak nr. 148/74...

I henhold til besiktelse den 14.mai 1975 meddeles brukstillatelse i Deres enebolig.
Arbeidet med grunnmurene ble igangsatt sept.74.
Følgende arbeider gjenstår:

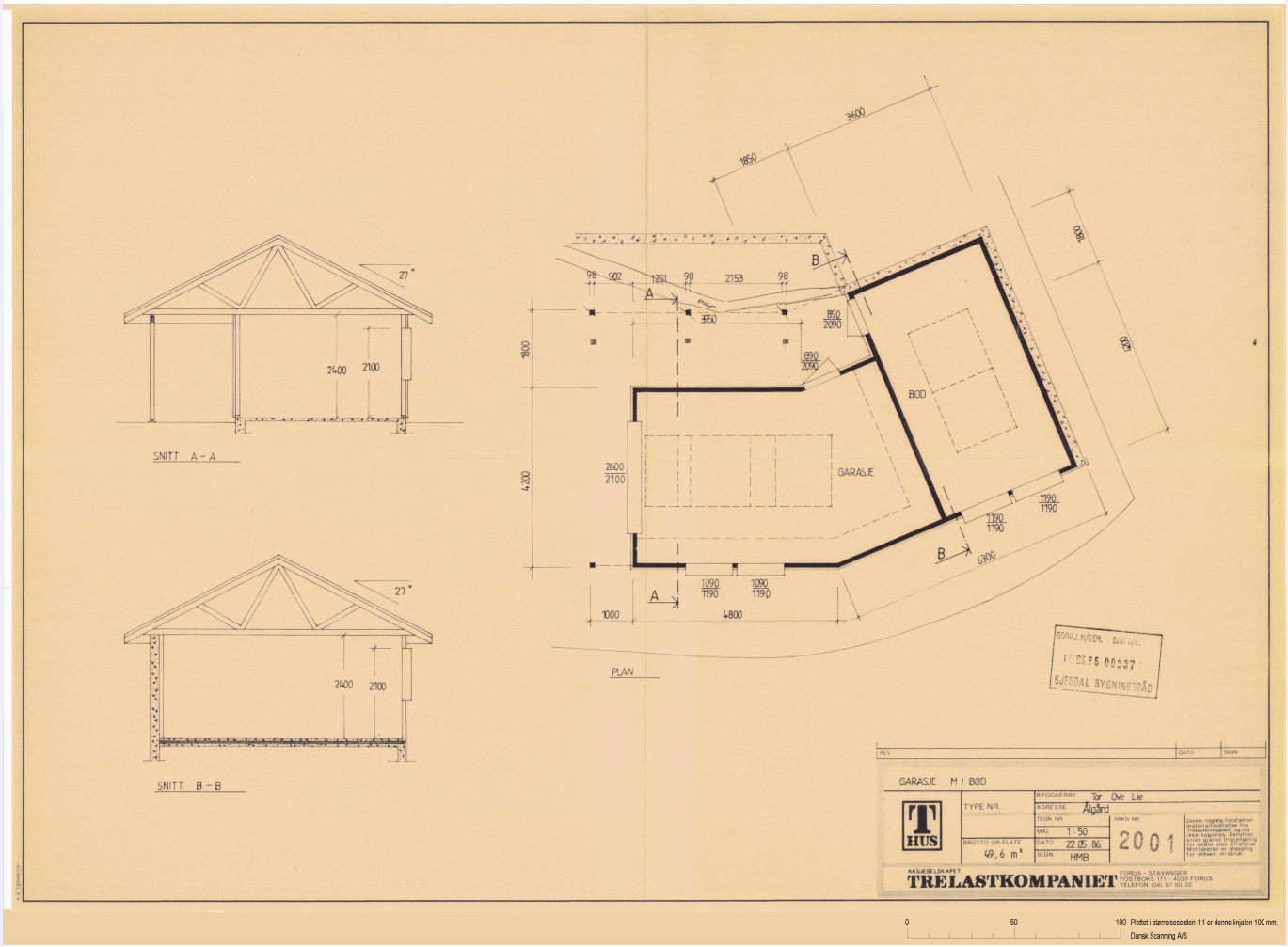
Loft: O.K.
1.etg: O.K.
Kjeller: 1. Friskluftsventil i yttervegg fra W.C.
2. Puss på yttervegg i vaskerom.
3. Puss på yttervegg i matbod - klesbod.
4. Puss på yttervegger samt isetting av ventiler i Disp-Hobbyrom.
Utv: 1. Puss av utv. murer samt ipussing av dører og vindu.
2. På en side av taket mangler takstein.
3. Pipen er for lav, skal være 80 cm over mønet.

Ålgård den 14.mai 1975
for Komm.ing. Trygg Ellingsen.
Sverre Fredsvik
Sverre Fredsvik
-bygningskontrollør-

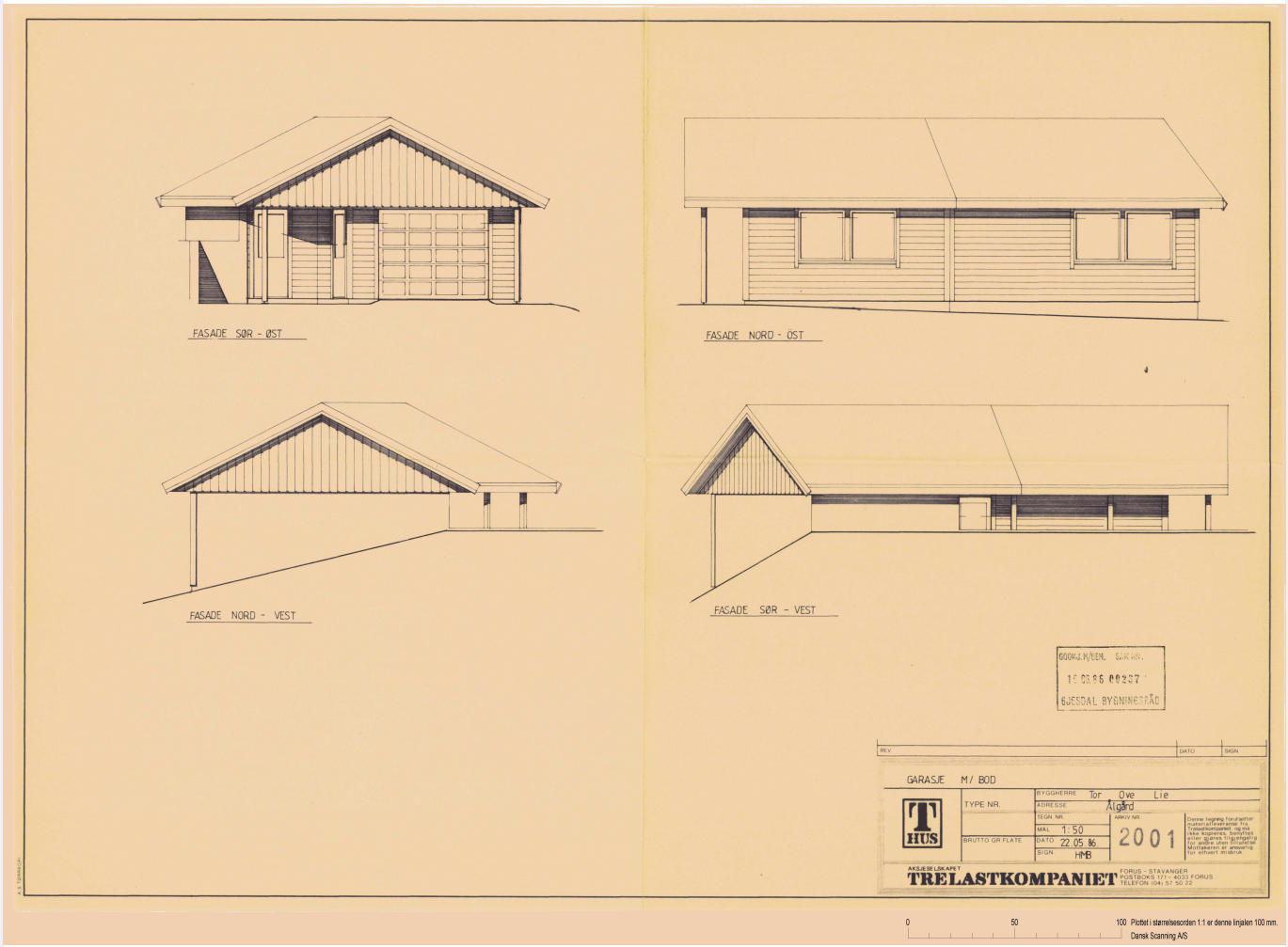
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

Tor Ove Lie
Kyrkjebakken 26

4330 Ålgård.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: G.nr. 6

Byggemelder: A/S Trelastkompaniet B.nr. 135

Bygningens art: Garasje m/bod Matr. nr.

Konstruksjon: Betong og tre. Sak nr. 237/86

I henhold til besiktigelse den 22.12.86. meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres garasje m/bod.

Følgende arbeider gjenstår:

1.) Montering og tilkobling av taknedløp.

2.) Inntilfylling bak forstøtningsmur.

Arbeidet må utføres innen 1.7.1987.

Ålgård, den 22.12.86.
for bygningssjefen

Harald Sattler
Harald Sattler
-Bygningskontrollør-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

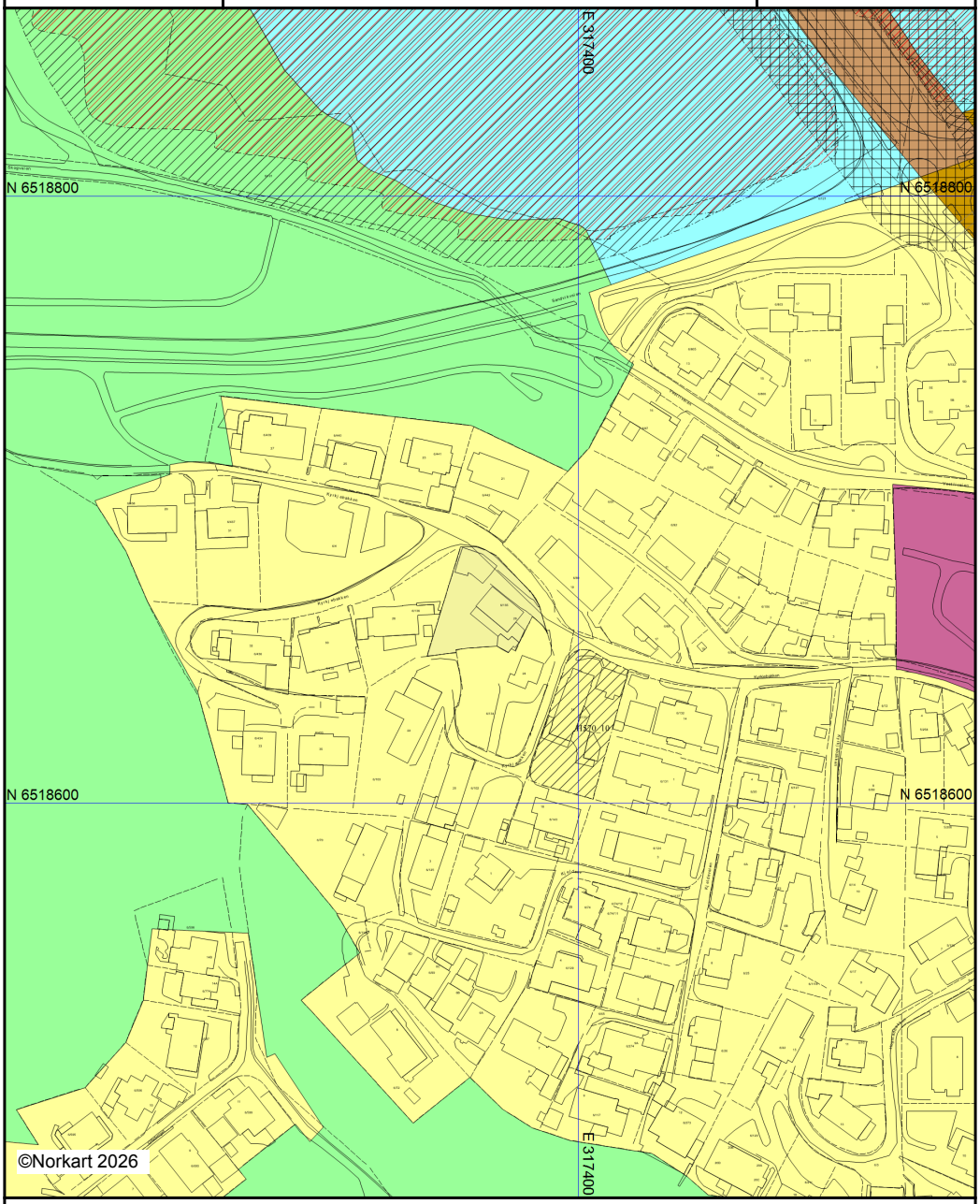
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/135
Adresse: Kyrkjebakken 26
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

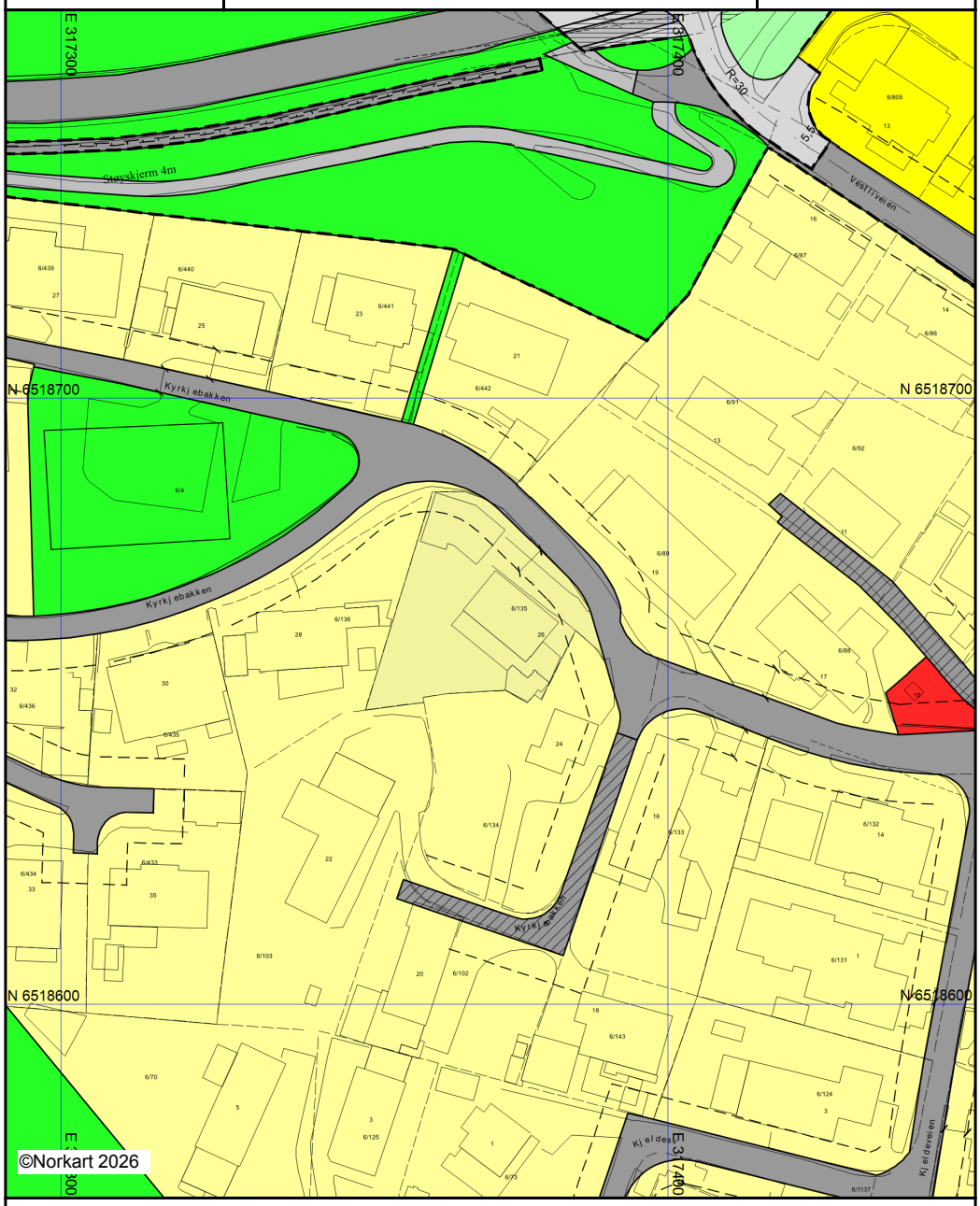
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/135
Adresse: Kyrkjebakken 26
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

VEG
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på samferdsel

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED KYRKJEBAKKEN.

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhus-bebyggelse og offentlige bygninger.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, spesialområde for gravlund og friområder.

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

J.nr. 1333
Stadfestet den 1. august 1984
FYLKESMANNEN I ROGALAND

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE.

§ 2. På de enkelte tomter kan det oppføres bolig i 1 etasje, samt loftsetasje. Ved søknad om byggetillatelse skal det for boliger som er lagt til rette for innredning av loftsetasjen også vedlegges forslag til innredning av denne etasjen, selv om arbeidet ikke skal utføres før senere.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3. Bygningene skal fortrinnsvis oppføres med saltak for å sikre at bebyggelsen får et harmonisk preg, samt at sol- og utsiktsforholdene i området blir så gode som mulig, kan takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

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

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

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

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

Plassering av garasje skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen for boligbuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

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

§ 8. Bygningsrådet skal ved behandling av søknader om bygge-tillatelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

(25)

§ 9. Gjerde og støttemur mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommen kan det oppføres gjerde med høyde maks. 1,2 m.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER.

§ 11. Innenfor de avsatte områder skal det plasseres trafokiosk.

BESTEMMELSE SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER.

§ 12. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

FRIOMRÅDER.

§ 13. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som naturlig tilknyting til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Lekeplasser skal anlegges som vist i planen.

SPESIALOMRÅDE - OMRÅDE FOR GRAVLUND.

§ 14. Området skal anvendes som gravlund og dessuten gi plass for Ålgård kapell og Ålgård gravkapell. Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til gravlunden.

FELLESBESTEMMELSER.

a. Innenfor frisiktsonene, arealet mellom frisiktslinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

b. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.

c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser.

d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

(26) Ålgård den 12. oktober 1983
Vedtatt av Gjesdal kommunestyre 26.mars 1984

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Db.nr. 4732 1976
Sandnes herredsrett 9/8

E R K L Æ R I N G

Bruksrett til privat felles vei for gnr. 6, bnr. 143

Emil og Gunnar E. Gjesdal eiere av gnr. 6, bnr. 4 i Gjesdal gir herved Kjell Skjørestad og framtidige eiere av "Skjørestad" gnr. 6, bnr. 143 i Gjesdal bruksrett til den private fellesvei fra krysset ved Kyrkjebakken langs den gamle løen til Gitle Hogstad og fram til tomten.

Gunnar E. Gjesdal eier av gnr. 6, bnr. 102 forplikter seg herved til å ha denne felles adkomstvei ferdig opparbeidet fra Kyrkjebakken og fram til den ovenfornevnte boligtomt, "Skjørestad" før bolig på denne tomten er innflytningsklar.

Gunnar E. Gjesdal og Einar Gjesdal eiere av henholdsvis gnr. 6, bnr. 102, og bnr. 133 gir herved Kjell Skjørestad og framtidige eiere av "Skjørestad" gnr. 6, bnr. 143 bruksrett for anlegg av rimelig avkjørsel fra sin tomt. Jfr. kart av 22.4.1974.

Undertegnede eiere av gnr. 6, bnr. 4, Gunnar E. Gjesdal og Emil Gjesdal, samt Oluf Ravndal, Tor Ove Lie, Einar Gjesdal, Tor E. Gjesdal, Kjell Skjørestad, eiere av henholdsvis gnr. 6, bnr. 136, bnr. 135, bnr. 133, bnr. 103 forplikter seg herved i fellesskap å opparbeide krysset mellom felles adkomstvei og den kommunale vei, Kyrkjebakken.
Veiene må utføres i vanlig god standard etter nærmere angivelse av kommuneingeniøren. Der det er nødvendig må det anlegges forstøtningsmur.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på våre eiendommer henholdsvis gnr. 6, bnr. 4, bnr. 102, bnr. 103, bnr. 133, bnr. 134, bnr. 135 og bnr. 136.

Verdien av denne erklæring settes til kr. 1.000.-.

Ålgård, den 8. mai 1976.

Gunnar E. Gjesdal	eier	av	gnr. 6,	bnr. 4 og 102	Gunnar E Gjesdal
Emil Gjesdal	"	"	"	" 4	Emil Gjesdal
Tor Gjesdal	"	"	"	" 103	Tor Gjesdal
Einar Gjesdal	"	"	"	" 133	Einar Gjesdal
Tor Ove Lie	"	"	"	" 135	Tor Ove Lie
Oluf Ravndal	"	"	"	" 136	Oluf Ravndal
Kjell Skjørestad				" 143	Kjell Skjørestad

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Db.nr. 977 1975
Sandnes herredsrett 26/2

E R K L Æ R I N G.

Bnr. 136

Vi, Aslaug og Tor Lie, bekrefter herved at Oluf Ravndal, kjøper av tomt nr. 6 på Gunnar og Emil Gjesdal sin eiendom, gnr. 6, bnr. 4 i Gjesdal, har vegrett over vår eiendom gnr. 6, bnr. 135 i Gjesdal, som vist på kart datert 14/11 - 1974.

Vegretten gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger og veg er opparbeidet i henhold til denne.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på vår eiendom gnr. 6, bnr. 135, i Gjesdal.

Erklæringen verdsettes til kr. 500,-.

Ålgård, den 21/1 1975

Aslaug Lie
Aslaug Lie

Tor Lie
Tor Lie

Anm. for bnr. 136 - eier iflg. målebrevet Oluf Ravndal

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2402260139 / Torill Kalsaas, tlf. 959 06 795
Kyrkjebakken 26, 4330 Ålgård
Gnr. 6, bnr. 135 i Gjesdal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

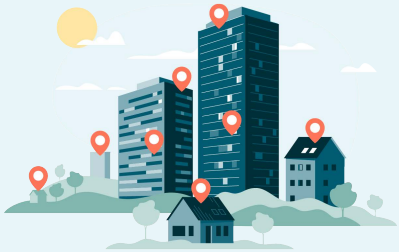
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2402260139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2026

Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26, 4330 ÅLGÅRD

eiendomsmegler1.no