



Velkommen til

Konvallveien 11
4331 Ålgård

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Konvallveien 11
4331 Ålgård

Stilfullt og moderne rekkehus med fantastisk utsikt! Fleksible løsninger

Et nyere og svært innholdsrikt rekkehus med attraktiv beliggenhet i Solbakkane på Ålgård.

Boligen er sørvendt, og har en nydelig utsikt fra en solrik balkong ut fra stue. Eiendommen har en flott beliggenhet, som grenser mot fantastisk natur og flotte turområder. Veldig gode løsninger som er enkle å tilpasse den enkeltes behov.

Moderne overflater og pene materialvalg er gjennomgående i hele boligen. Pent kjøkken med integrerte hvitevarer.

Praktisk planløsning med gjestetoalett i etasjen med oppholdsrom, og badet i etasjen med soverommene.

Begge soverommene har dør ut til stor og solrik delvis overbygget terrasse. Carport like ved inngangsdør

Innhold:

Underetasje BRA-i: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod

1. etasje BRA-i: Toalettrom, entré, stue/kjøkken

1. etasje BRA-e: Bod

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

| | | |
|----------------------|----|---|
| Prisantydning | kr | 3 690 000 |
| Omkostninger* | kr | 93 340 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 783 340 |
| BRA/BRA-I | | 86/81 m ² |
| Ant. sov. | | 2 |
| Tomteareal | | ca. 170 m ² |
| Eiendomstype | | Rekkehus |
| Eierform | | Eiet |
| Byggeår | | 2016 |
| Energimerking | |  |

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 | 3 690 000 |
| Omkostninger* | kr | 93 340 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 783 340 |

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 93 340,-

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 931 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening

Årlig velavgift kr _____

Pliktig medlemskap i velforening..

Registerbetegnelse

Gnr. 7, bnr. 1087 i Gjesdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Rekkehus:

BRA-i: 81 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 86 m2

1. etasje

BRA-i: 41 m2.

BRA-e: 5 m2.

TBA: 10 m2.

-1. etasje

BRA-i: 40 m2.

TBA: 34 m2.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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 eksternt 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

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Parkering i carport og i eget gårdsrom.

Tomt

Tomteareal er 170 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt med stor og solrike terrasser mot sør. Innkjørsel med asfalt og plass til flere biler. Eiertomt på 170 m².

Byggeår

Ca. 2016 i følge Gjesdal kommune.

Innhold

Underetasje BRA-i: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod

1. etasje BRA-i: Toalettrom, entré, stue/kjøkken

1. etasje BRA-e: Bod

Carport

Standard

Utvendig er det asfaltert gårdsrom og enkel adkomst til boligens inngang som er overbygget med tak.

Vanntrommel for bilvask. Adkomst til isolert bod.

1. etasje

Entre/gang med praktisk garderobeskap.

Adkomst til toalettrom med wc og vask.

Glassdør inn til stue/kjøkken.

Stue og kjøkken i åpen løsning. Malte gipsvegger i moderne og lune farger. Listefrie overganger fra vegg til tak. Lys eikeparkett på gulv.

Vinduer med plissegardiner montert. Stua har ekstra god takhøyde som gir en herlig romfølelse.

Store vinduer med imponerende utsikt og fint naturlig lys inn i rommet. Dør ut til solrik balkong med plass til sittegruppe.

Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i rommet.

Pent klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer. Stekeovn i arbeidsvennlig høyde. God lagringsplass i skuffer og overskap.
Naturlig lys inn fra vindu over kjøkkenbenk.
Fra gangen i 1.etg er det trapp ned til boligens underetasje.

Underetasje

Romlig gang med garderobeskap. Rommet er stort og her er det muligheter for individuelle tilpasninger ut fra hvilke behov eier har.

Bad/vaskerom med fliser på gulv og våtromsplater på veggene. Varme i gulv. Vask i skuffeseksjon og speil med belysning. Wc og dusj med fleksible dusjdører. Opplegg for vaskemaskin.

Under trappa er det en fantastisk bod med veldig god lagringsplass. Her finner man også de tekniske installasjonene i boligen.

To store soverom i denne etasjen. Begge har dør ut til terrasse som har delvis takoverbygg.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater - 2

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Beliggenhet

Boligen ligger i Solbakkene, et populært og nyetablert boligområde på Ålgård, "rett bak" populære Kongeparken. Gangavstand til Ålgård sentrum. Butikker, skoler, barnehager, treningssenter og fantastisk turterreng like i nærheten. Sentralidrettsanlegg i gangavstand. Kort avstand til Stavanger, Forus og Sandnes og enkel tilkomst til E39. Boligen ligger sørvendt og har gode solforhold.
Området er under utbygging.

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.

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med asfalt takbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 06.11.2019. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takoverbygg i gårdsrom er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og

risiko siden eiendommen selges slik den er.

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

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er uttak tiltv/bredbånd i stue.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2025.

Kopi av situasjonskart, 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 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 836 156 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 344 625 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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 avviking 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

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Arnt Nils Lundervold
Bjørg Opstad Lundervold

Heftelser

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

1122/7/1087:

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rett til å skifte ut kantstein, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Rett til å ha liggende og skifte ut teknisk anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum 3 690 000), kr 55 350
Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 500

Totalt, kr 105 045

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Pål Svella den 14.07.2025.

Boligselgerforsikring

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. Boligkjøperforsikring Pluss 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 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- 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 bygnings sakkyndig 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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften 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 hjemmeloverføring 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

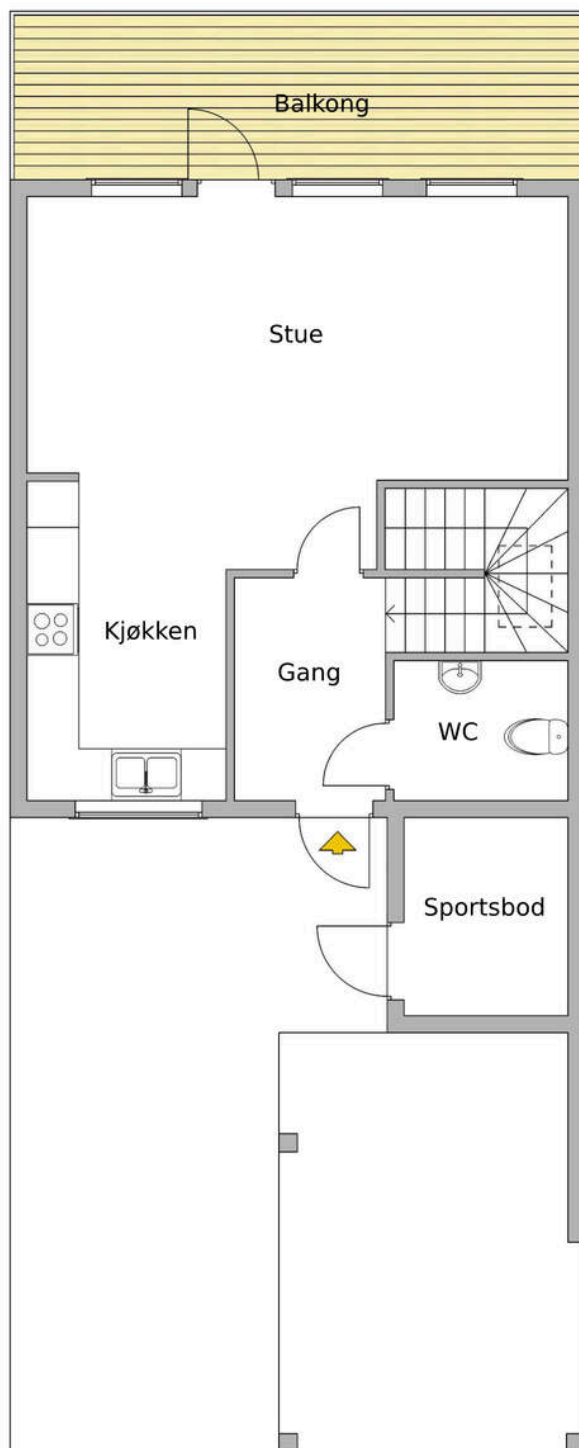
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Plantegning

1. Etg.



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.





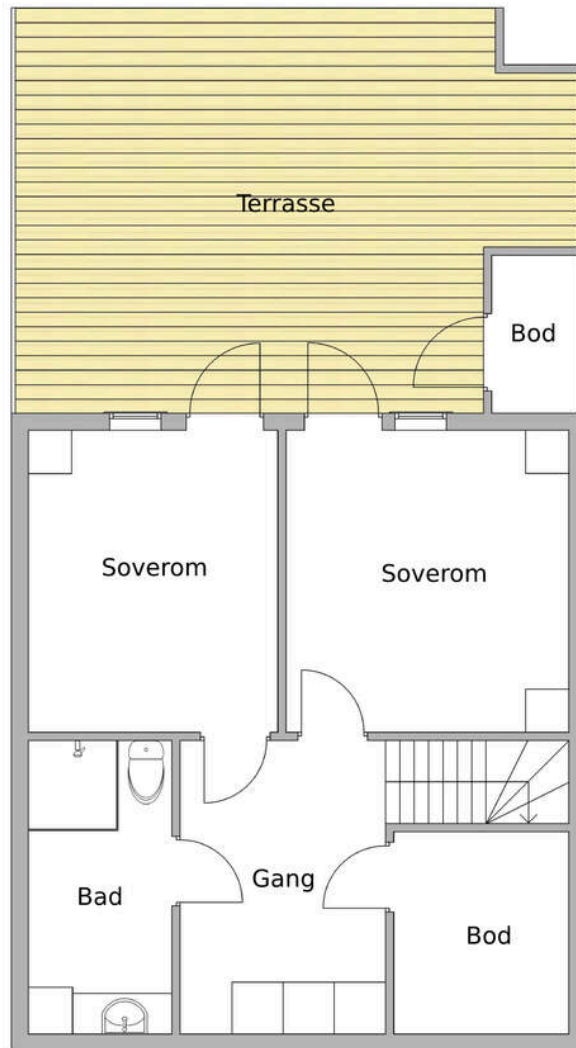








2. Etg.



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.









KONVALLVEIEN 11

Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|---------------|---------|
| Ole Nielsens vei Linje E90 | 17 min | 1.5 km |
| Skeiane stasjon Linje L5 | 16 min | 14.2 km |
| Stavanger Sola | 28 min | |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 28 min | 28.8 km |

SKOLER

| | | |
|---|---------------|---------|
| Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser | 20 min | 1.7 km |
| Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser | 21 min | 1.8 km |
| Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser | 5 min | 2.4 km |
| Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser | 5 min | 2.3 km |
| Akademiet vgs. Sandnes 286 elever | 17 min | 14.6 km |
| Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser | 18 min | 14.6 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|------------------------|---------------|
| Extra Ålgård | 16 min |
| Circle K Ålgård | 17 min |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

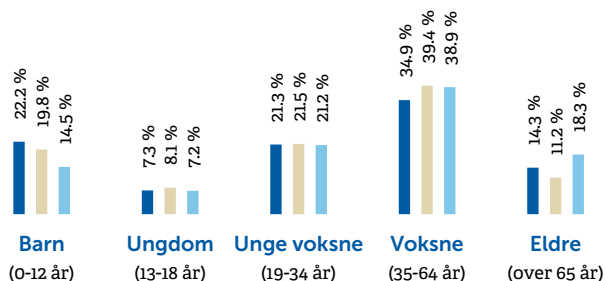
Veldig bra 85/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Solås/Rishagen | 2 803 | 1 119 |
| Ålgård/Figgjo | 11 846 | 4 667 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

BARNEHAGER



| | | |
|--|---------------|--------|
| Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 109 barn | 9 min | 0.8 km |
| Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn | 19 min | 1.7 km |
| Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn | 20 min | 1.7 km |

DAGLIGVARE

| | | |
|---|---------------|--------|
| Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent | 16 min | 1.4 km |
| Kiwi Ålgård PostNord | 19 min | 1.6 km |



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

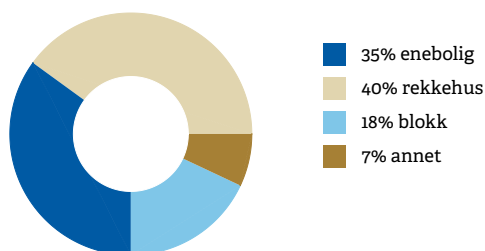
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 84/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Ålgård skole | 16 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 1.4 km |
|  Gjesdal idrettspark | 18 min  |
| Fotball, friidrett | 1.5 km |
|  EVO Ålgård | 15 min  |
|  Jazzercise Ålgård | 21 min  |

BOLIGMASSE



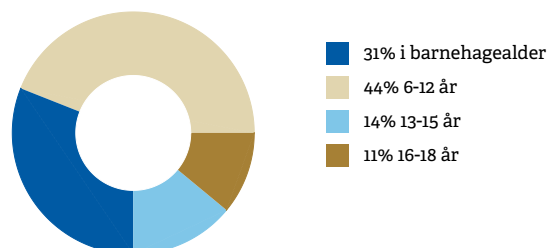
” «Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»

Sitat fra en lokalkjent

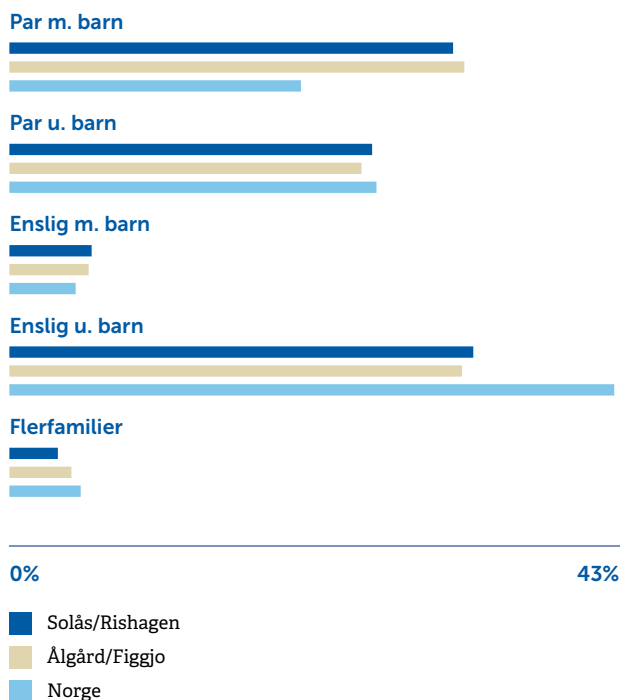
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  AMFI Ålgård | 19 min  |
|  Vitusapotek Ålgård | 19 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



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

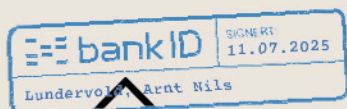
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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



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

Arnt Lundervold

Bjørg Opstad Lundervold

Boligen

Konvallveien 11

4331 Ålgård

1122-7/1087/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2402250096 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Da vi overtok leiligheten, ble det fortalt at det var skiftet baderomsplater, dette var gjort som en garanti jobb fra Jadarhus.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: jadarhus

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsplater.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Defekt lager i vifte på ventilasjonsanlegget

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Meg selv

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lager

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **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?

♦ **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 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 er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Konvallveien 11 , 4331 ÅLGÅRD

 GJESDAL kommune

 # gnr. 7, bnr. 1087

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 17.07.2025

Oppdragsnr.: 22211-1242

Referansenummer: KU1345

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Sveta

Vår ref:



ROGATAKST

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.

Vedlegg: Takstrapport

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pål@rogatakst.no

481 93 770



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og terrasse.

PARKERING

I gårdsrom og carport.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med asfalt takbelegg.

OPPVARMING

Elektrisk

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand for alderen. Vurderte bygningsdeler med avvik har i hovedsak årsak litt svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige steder.

Boligen har en saltakkonstruksjon bygget av sperrekonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er ventilert via luftespalter i utvendige kasse.

Boligen har vindu av tre, med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår.

Boligens inngangsdør er av hytrykkslaminat med 3-lags glass.

Det er 2 stykk terrassedører av tre med 2-lags glass i underetasjen. Dør til bod er av hytrykkslaminat.

Dørene er fra byggeår.

Boligen har en terrasse med tilkomst fra soveromene i underetasjen på ca 34 m².

Terrassen er bygget av tre med terrassebord som dekke.

Det er etablert levegger med liggende spiler av tre mot naboer.

Boligen har en carport med et areal på ca. 15 m². Areal for carporter regnes ikke som måleverdig i henhold til NS 3940 "Areal- og volumberegninger av bygninger".

Carporten er oppført som en integrert del av boligen, med

fundamenter og grunnmur av betong. Vegger og søyler over grunnmur er konstruert i tre og kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med asfalt takbelegg. Tilknyttet carporten er det en bod med gulv av betong. De innvendige veggene består av synlig bindingsverk og gipsplater. Boden er ventilert via en veggventil.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett på gulv og malte plater på vegg og i taket med listefri overgang.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Underetasjen er delvis under terreng og har parkett på gulv samt malte plater på vegger og i himling, med listefrie overganger.

Boligen har innvendig trapp i tre.

Trappen har malte vanger og håndreke, og lakkerte trinn.

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte dører.

Innvendig bod har malte plater på vegg og i tak med listefri overgang .

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har en sluk av plast.

Boden er innredet med:

- Varmtvannsbereder
- Ventilasjonaggregat
- Rørskap

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår.

Badet har baderomsplater på vegg og malte plater i taket.

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

Vannrør er av plast rør i rør og avløpsrør er av plast.

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er glatte hvite fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin
Kombfyrvakt montert ved ventilator.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom har parkett på gulv, malte plater på vegg og i tak med listefri overgang.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant
- Frittstående toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft fra spalte under dørrblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i bod.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til sluk.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Stakeluke er tilgjengelig via inspeksjonsluke montert på vegg i innvendig bod.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bod/teknisk rom.

Boligen har en ECOsave varmtvannsbereder plassert på bod.
Berederen er fra byggeår og lekkasjevann fra berederen ledes til sluk.
ECOsave kombinerer en varmtvannsbereder med en integrert varmpumpe, som utnytter varme fra uteluft for å varme opp varmtvannet i tanken

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen med svakt fall bort fra boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

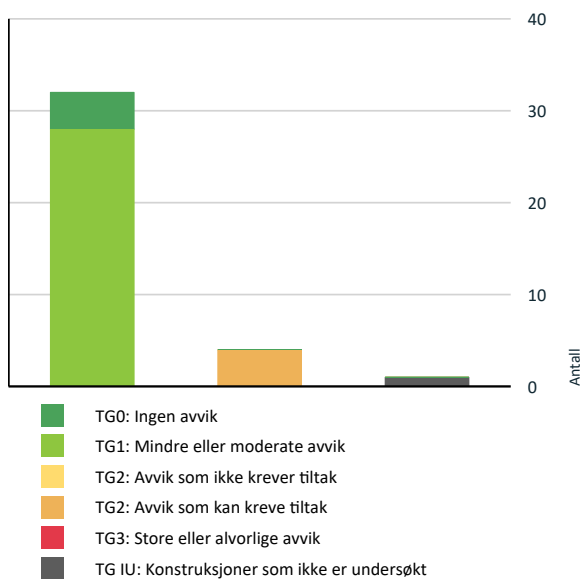
Rekkehus

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

Det er bygget et takoverbygg på over deler av boligens gårdsrom, endringen er en fasadeendring og er et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besøkt fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TE 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

TE 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige steder.

TE 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har en saltakkonstruksjon bygget av sperrekonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er ventilert via luftespalter i utvendige kasse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å undersøke om den er bygget riktig med tanke på isolasjon og dampspærre, samt for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer i taket.

TE 1 Vinduer

Boligen har vindu av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Boligens inngangsdør er av høytrykkslaminat med 3-lags glass.
Det er 2 stykk terrassedører av tre med 2-lags glass i underetasjen.
Dør til bod er av høytrykkslaminat.
Dørene er fra byggeår.

! TG 2 Dører - 2

Balkongdøren i stuen er av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet er noe værslitt i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan forverre dørens levetid. For å forhindre dette, bør værslitt treverk skrapes og males.



Værslitt dørblad i nedre kant.



Værslitt dørblad i nedre kant.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse med tilkomst fra soveromene i underetasjen på ca 34 m2.
Terrassen er bygget av tre med terrassebord som dekke.
Det er etablert leegger med liggende spiler av tre mot naboer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er plassert helt inntil husveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avstand mellom kledning og terrassebord, slik at ytterveggen får tilstrekkelig lufting. Dette vil også sikre at man kan vedlikeholde kledningen uten at terrassebordene/plattingen må demonteres.



Terrassebord som er plassert helt inntil husvegg.

Tilstandsrapport

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har en balkong med tilkomst fra stue/kjøkken på ca 10 m².

Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk av aluminium og glass med en høyde på 100 cm. Deler av rekkverket består av tre med liggende spiler.

TE 1 Andre utvendige forhold

Boligen har en carport med et areal på ca. 15 m². Areal for carporter regnes ikke som måleverdig i henhold til NS 3940 "Areal- og volumberegninger av bygninger.

Carporten er oppført som en integrert del av boligen, med fundamenter og grunnmur av betong. Vegger og søyler over grunnmur er konstruert i tre og kledd med stående kledning av tre. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med asfalt takbelegg.

Tilnyttet carporten er det en bod med gulv av betong. De innvendige veggene består av synlig bindingsverk og gipsplater. Boden er ventilert via en veggventil.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Boligen har parkett på gulv og malte plater på vegg og i taket med listefri overgang.

TE 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i den listefrie overgangen mellom himling og vegg i entré i 1. etasje, samt i et innvendig hjørne på soverom i underetasjen. I tillegg er det observert et mindre sår i vegg og gulvlist på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i de listefrie overgangene vurderes å skyldes normale setninger og bevegelser i bygget over tid. Dette, sammen med såret i vegg og gulvlist, regnes kosmetiske avvik. Forholdene kan utbedres med sparkling og overmaling.

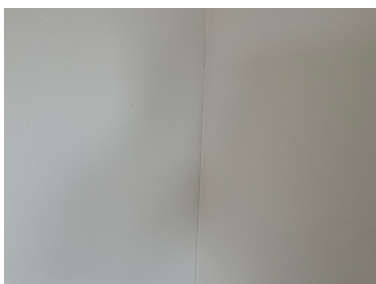
Tilstandsrapport



Mindre sår i vegg.



Mindre sår i gulvlist



Sprekk i innvendig hjørne i underetasje.

TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 3 mm målt på 2 meter og 6 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
2. etasje: 5 mm målt på 2 meter og 5 mm målt i hele rommet. Det er målt i gang og soverom.

TE0 Radon

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TE1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis under terreng og har parkett på gulv samt malte plater på vegger og i himling, med listefrie overganger.

Det er utført fuktmåling i inspeksjonsluke til den påforede veggen mot grunnmur i boden, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktmålingen regnes som tørr og viser 11,4 vekt%

TE 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har malte vanger og håndrekk, og lakkerte trinn.

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

TE 1 Andre innvendige forhold

Innvendig bod har malte plater på vegg og i tak med listefri overgang.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har en sluk av plast.

Boden er innredet med:
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjonaggregat
- Rørskap

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2010, som var den gjeldene forskriften ved byggemelding.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fugen i bunnen av baderomsplatene er stedvis utett, noe som har ført til at et område av platene har trukket til seg fukt i dusjonen.

det er manglende tetting rundt rørgjennomføring til avløpsrør i vegg under vask.

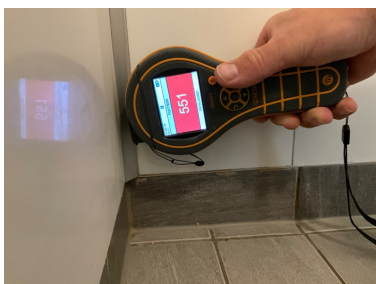
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når baderomsplatene har trukket til seg fuktighet, kan dette over tid føre til oppsvelling og svekket materialstyrke av platene. For å hindre videre fuktopptak i platene må fugene utbedres med egnet fugemasse for våtrom. Dersom platene er vesentlig påvirket, bør det vurderes utskifting av fukt påvirket plater.

Rørgjennomføring under vask må tettes med membran eller egnet fugemasse i henhold til gjeldende forskrifter. Dette er nødvendig for å hindre at fukt ved en eventuell lekkasje fra vask trenger inn i veggkonstruksjonen.



Fuktutslag i baderomsplate på vegg.



Rørgjennomføring i vegg som ikke er tettet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde som var avskrudd på befaringsdagen.

Det er målt 6 mm fall fra gulv ved dør til dusjkant.

Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 5 mm

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 7-10 mm.

Dørterskel er 45 mm over sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en plast sluk fra byggeår.

Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig membran ført inn under slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderoms møbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Vannrør er av plast rør i rør og avløpsrør er av plast.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Ventilasjon

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.



Funksjonstest av avtrekket er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er glatte hvite fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin

Komfyrvakt montert ved ventilator.

Tilstandsrapport

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.



Funksjonstest av avtrekket er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TE1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har parkett på gulv, malte plater på vegg og i tak med listefri overgang.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant
- Frittstående toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft fra spalte under dørbblad.



Funksjonstest av avtrekket er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

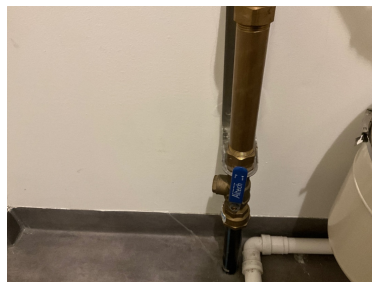
TE1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i bod.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til sluk.
Stoppekran er plassert på bod.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av rørskap,



Stoppekran.

TE 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørproppet er fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).
Stakeluke er tilgjengelig via inspeksjonsluke montert på vegg i innvendig bod.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bod/teknisk rom.



Oversiktsbilde av ventilasjonsaggregat

TE 1 Varmtvannstank

Boligen har ECOSave varmtvannsbereder plassert på bod.
Berederen er fra byggeår og lekkasjevann fra berederen ledes til sluk.

ECOSave kombinerer en varmtvannsbereder med en integrert varmepumpe, som utnytter varme fra uteluften for å varme opp varmtvannet i tanken

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bereder.

TE1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Anlegget er fra byggeår og det er ikke utført arbeid på anlegget siden bygget var nytt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger en samsvarserklæring fra etablering av anlegget i 2014.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei det er ingen kjente mangler
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Oversiktsbilde av sikringskap.

TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TE 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport

Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i underetasje.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TE 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen med svakt fall bort fra boligen.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

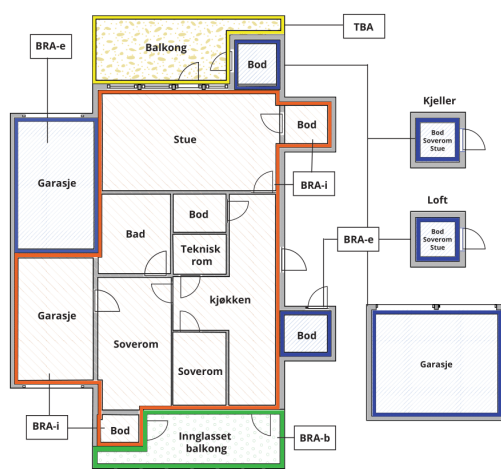
Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 41 | 5 | | 46 | 10 |
| Underetasje | 40 | | | 40 | 34 |
| SUM | 81 | 5 | | | 44 |
| SUM BRA | 86 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Toalettrom, Entré, Stue/kjøkken | Bod | |
| Underetasje | Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget et takoverbygg på over deler av boligens gårdsrom, endringen er en fasadeendring og er et søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 77 | 4 |

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 14.7.2025 | Pål Svela | Takstingeniør |
| | Arnt Lundervold | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1122 GJESDAL | 7 | 1087 | | 0 | 170.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Konvallveien 11

Hjemmelshaver

Lundervold Arnt Nils, Lundervold Bjørg Opstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Ålgård i Gjesdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende tinglyste forhold:

5 stykk erklæringer/ avtaler om rett til og etablere og vedlikeholde ledninger fra 2016.

Eerklæring/avtale om rett til og skifte kantstein fra 2016.

En bestemmelse om beplanting fra 2016.

Pliktig medlemskap i velforening.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Vedlegg: Takstrapport

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 14.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 14.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 14.07.2025 | Informasjon fra eier under befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 14.07.2025 | | Gjennomgått | | Ja |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

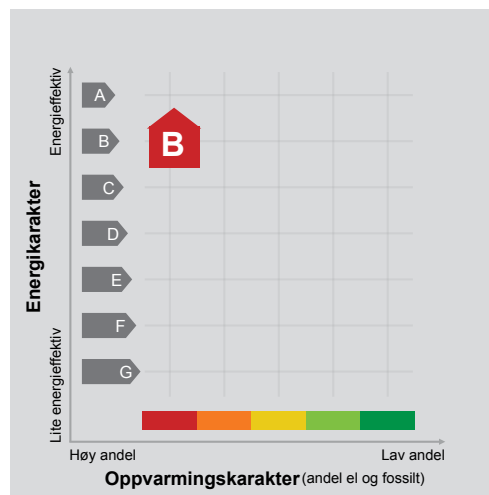
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Konvallveien 11 |
| Postnummer | 4331 |
| Sted | ALGARD |
| Kommunenavn | Gjesdal |
| Gårdsnummer | 7 |
| Bruksnummer | 1087 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300435869 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-146020 |
| Dato | 14.07.2025 |



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

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

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

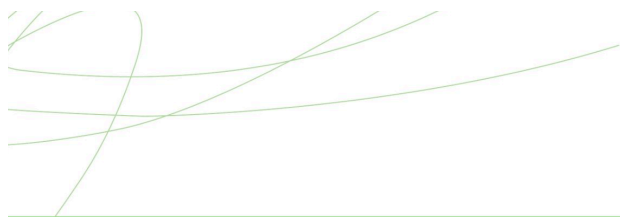
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2014
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

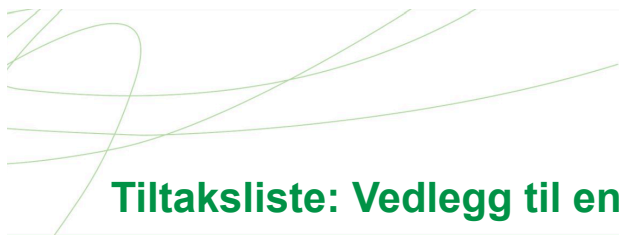
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Vedlegg: Takstrappert

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/1087/0/0

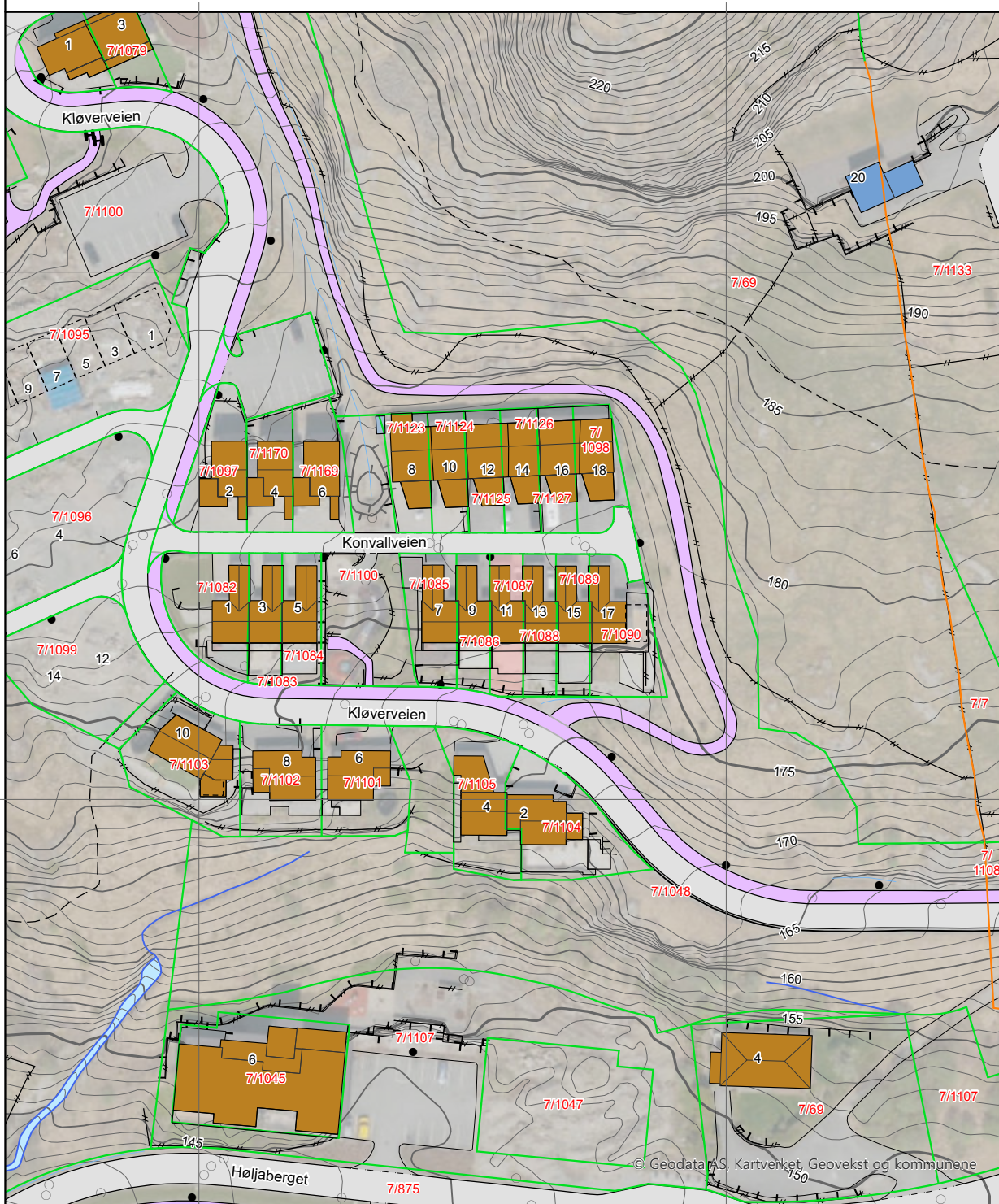
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N



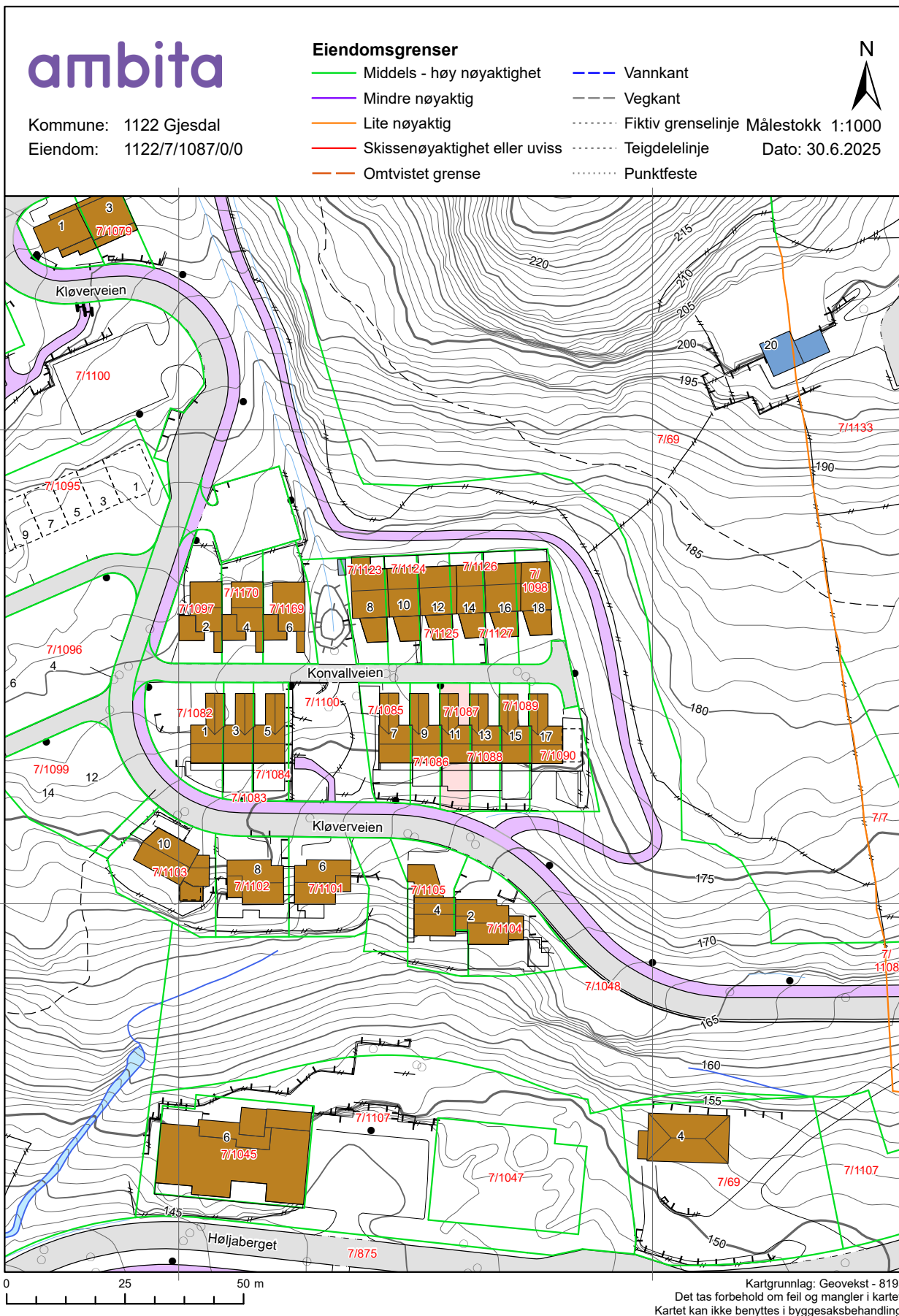
Målestokk 1:1000
Dato: 30.6.2025



0 25 50 m








© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunane
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon












Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

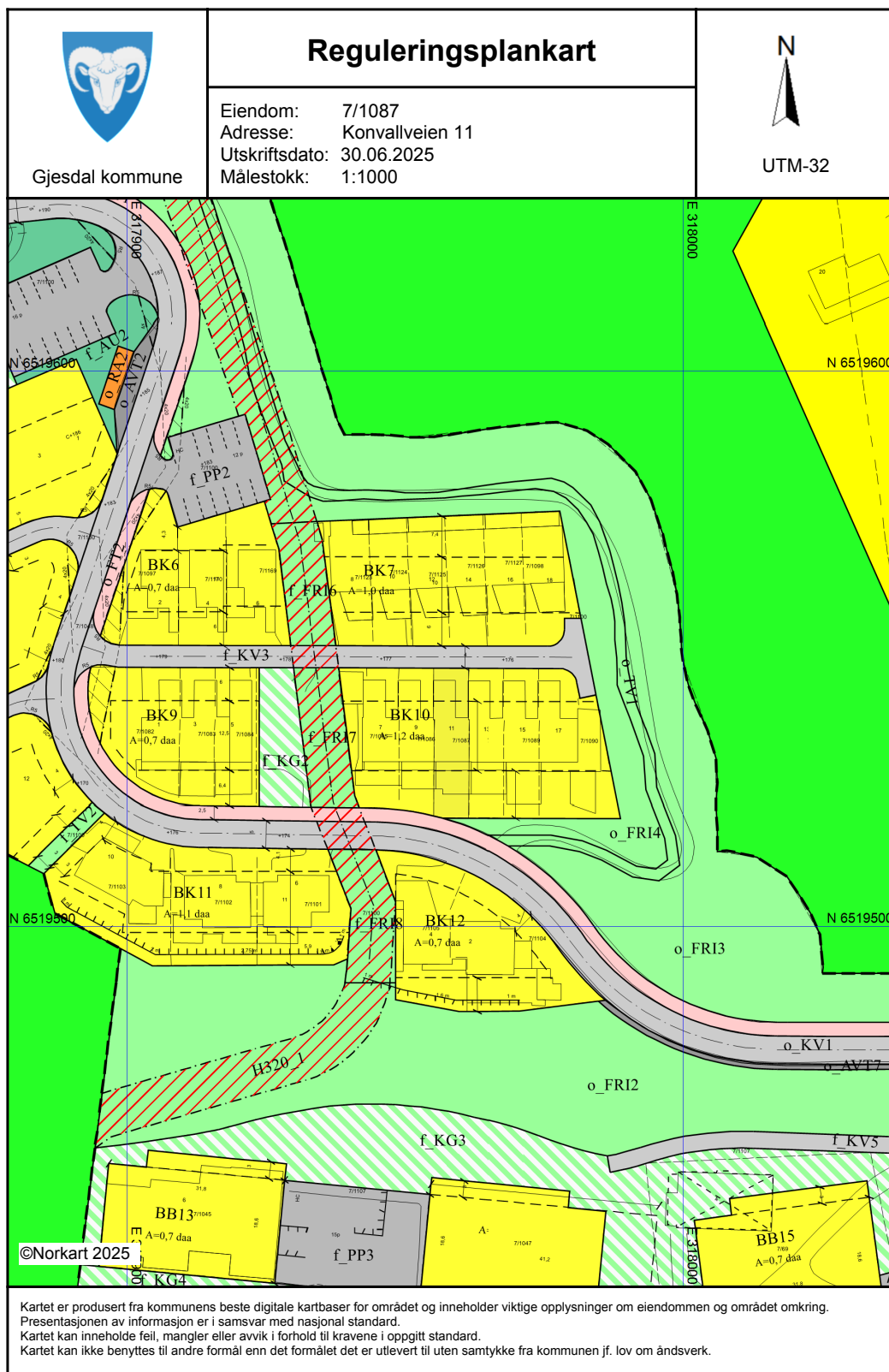
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve









-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





























Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Tegnforklaring | |
|---|--|
| <i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i> | |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg |
|  | Annet friområde |
| <i>VEG</i> | |
|  | Annet vegareal |
|  | Autovern |
|  | Vegdekkekant |
|  | Vegbom |
| <i>Reguleringsplan PBL 2008</i> | |
|  | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse |
|  | Renovasjonsanlegg |
|  | Annet uteoppholdsareal |
|  | Kjøreveg |
|  | Fortau |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Parkeringsplasser med bestemmelser |
|  | Turveg |
|  | Friområde |
|  | Kombinerte grønstrukturformål |
|  | Faresone - Flomfare |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |
|  | Sikringsone - Frisikt |
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Faresonegrense |
|  | Eiendoms grense som skal oppheves |
|  | Byggegrense |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert parkeringsfelt |
|  | Regulert støttemur |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Midtlinje vassdrag |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift bredde |
| Abc | Påskrift radius |
| Abc | Påskrift kotehøyde |
| Abc | Påskrift plantilbehør |
| <i>Bygninger</i> | |
|  | Takriss |
|  | Trapp inntil bygg, kant |
|  | Veranda |
| <i>Bygningsmessige anlegg</i> | |
|  | Vegg frittstående |
| <i>Eiendomsinformasjon</i> | |
|  | Eiendoms grense |
|  | Eiendomsteig |
| Abc | Gårds- og bruksnummer |
| <i>Adresser</i> | |
| Abc | Adressepunkt tekst |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Tegnforklaring | |
|---|---|
| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i> | |
|  | Faresone grense |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |
|  | Angitthensyngrense |
|  | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø |
|  | Båndlegginggrense |
|  | Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære |
|  | Boligbebyggelse - nåværende |
|  | Fritids- og turistformål - nåværende |
|  | Idrettsanlegg - nåværende |
|  | Friområde - nåværende |
|  | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Planområde |
|  | Grense for arealformål |
|  | Hovedveg - nåværende |
|  | Adkomstveg - nåværende |
|  | Gang-/sykkelveg - nåværende |
|  | Gangveg - nåværende |
| <i>VEG</i> | |
|  | Annet vegareal |
|  | Autovern |
|  | Vegdekkekant |
|  | Gangfeltavgrensing |
|  | Vegbom |
| <i>Bygninger</i> | |
|  | Takriss |
|  | Trapp inntil bygg, kant |
|  | Veranda |
| <i>Bygningsmessige anlegg</i> | |
|  | Vegg frittstående |
| <i>Eiendomsinformasjon</i> | |
|  | Eiendoms grense |
|  | Eiendomsteig |
| Abc | Gårds- og bruksnummer |
| <i>Adresser</i> | |
| Abc | Adressepunkt tekst |
| <i>Stedsnavn og andre tekster</i> | |
| Abc | Navn på samferdsel |

GJESDAL KOMMUNE

Bestemmelser til

plan nr. 201109, detaljreguleringsplan for Ålgård nord, delfelt C2

Datert 09.11.2012
Rev. 12.11.2012
Revidert, Plan- og økonomiutvalget 22.11.2012
Revidert 07.03.13
Revidert og vedtatt av Kommunestyret 13.05.2013
Revidert og vedtatt 24.10.2016
Revidert 03.04.2020

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr.1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (på grunnen)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd, nr. 3)

- Turveg
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål

HENSYNSSONER (§ 12-6)

A1) SIKRINGSSONER

- Frisikt

A3) FARESONER

- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

BESTEMMELSESONMRÅDE (§ 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Alle boliger innenfor hvert enkelt delfelt skal byggemeldes samtidig. Byggemelding skal inkludere garasje/carport. Følgende skal leveres/dokumenteres:

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 for hele området. Snitt og utomhusplan som viser disponering av tomtene, avkjørselsforhold, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder og bod.
- Det skal dokumenteres at uteoppholdsareal har soleksponering på minst 50 prosent av arealet ved vår-/høstjevndøgn, kl. 15.00.
- Tomtedeling for hvert delfelt skal vises på situasjonskart ved søknad om rammetillatelse. Hver enkelt tomt skal ha eget nummer.
- Belysningsarmaturer i fellesområder skal utformes etter samlet plan.
- Det skal utarbeides tekniske planer som skal godkjennes av Gjesdal kommune. I tekniske planer skal det redegjøres for nødvendig sikring av ustabile fjellpartier, jfr. rapport om rasfarevurdering, Multiconsult 17.12.12. Fjellsikringen er et søknadspliktig tiltak som skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav.
- Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- Plan for nedgravde avfallsbeholdere skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.
- Plan for opparbeidelse av felles leke- og friarealer tilhørende delfeltene skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

§ 3 Rekkefølgekrav

Følgende elementer skal ferdigstilles før boliger i følgende delfelt kan tas i bruk:

| | BK1 - BK3 | BK4, BK5 | BK1- BK5 | BK6 - BK12 | BK6 | BK7 | BK8 | BK9 - BK10 | BK11 - BK12 | BB13 | BB14 | BB15 |
|--------|-----------|----------|----------|------------|-----|-----|-----|------------|-------------|------|------|------|
| o_AVG1 | X | | | | | | | | | | | |
| f_AVG2 | | X | | | | | | | | | | |
| f_AVG3 | | | | | | | X | | | | | |
| o_AVG4 | | | X | X | | | | | | | | |
| f_KG1 | | | X | | | | | | | | | |
| f_KG2 | | | | X | | | | | | | | |
| f_KG3 | | | | | | | | | | X | X | X |
| f_KG4 | | | | | | | | | | X | | |
| f_KG5 | | | | | | | | | | | X | X |
| f_AU1 | | | X | | | | | | | | | |
| f_AU2 | | | X | | | | | | | | | |
| o_RA1 | | | | | X | X | X | X | X | X | | |
| o_RA2 | | | X | | X | X | | | | | X | X |
| f_FRI6 | | | | | X | X | | | | | | |
| f_FRI7 | | | | | | | | X | | | | |
| f_FRI8 | | | | | | | | | X | | | |
| f_PP1 | | | X | X | | | | | | | | |
| f_PP2 | | | X | X | | | | | | | | |
| f_PP3 | | | | | | | | | | X | X | |
| f_PP4 | | | | | | | | | | | | X |
| o_TV1 | | | X | X | | | | | | | | |
| f_TV2 | | | X | X | | | | | | | | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Før bygging av boliger og tekniske anlegg skal tekniske planer for vei, renovasjon, lekeplass og beplantning være godkjent av Gjesdal kommune.
- Ved trinnvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, lekeplasser og friområder opparbeides. Disse fellesarealene skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk.
- Krav til gjesteparkering for delfeltene BK8-BK12 kan tillates dekket gjennom midlertidig løsning på ubebygde tomter i planområdet. Disse forholdene skal redegjøres for ved søknad om igangsetting ev. brukstillatelse.
- Før det blir igangsatt byggearbeider i planområdet skal det etableres fartshump og fotgjengerovergang ved etablert krysningspunkt i hovedadkomstveien, Høljaberget.
- Før det blir igangsatt byggearbeider i planområdet skal nødvendig støyskjerm mellom Høljaberget og boligene i område B være etablert.
- Før boliger i feltene BK1, BK3, BK6, BK7, BK9, BK10, BK11, BK12, BB13, BB14 og BB15 tillates tatt i bruk, skal det være utført nødvendig sikring av ustabile fjellpartier, jfr. rapport om rasfarevurdering, Multiconsult 17.12.12, jfr. også bestemmelsenes § 2, 5. kulepunkt.
- Planen for omlegging av bekken, omtalt i § 8.02 skal være godkjent av kommunen før tiltak innenfor hensynssonen for bekken kan igangsettes.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.01 Tilgjengelige boliger og uteområder

Minimum 30 prosent av boenhetene i planen skal være tilgjengelige boliger. Boliger i BB13, BB14 og BB15 skal oppfylle krav om tilgjengelig bolig i samsvar med teknisk forskrift (TEK 17). Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for adkomst til enheter i feltene BB13, BB14 og BB15.

Felles uteoppholdsareal skal sikres adkomst og brukbarhet i forhold til prinsipp om universell utforming.

Minimum fem prosent av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 4.02 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er regulert på plankartet. Bebyggelsen BK6, BK7, BK9, BK10 BK11 og BK12, samt BB13, BB14 og BB15 skal oppføres i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplan og snitt datert 01.11.12. Bebyggelsen BK1, BK2, BK3, BK4, BK5 og BK8 skal oppføres i henhold til prinsipper illustrasjonsplan og snitt datert 01.04.20

Boder, levegger, garasjer og carporter skal utformes likt for bebyggelse i samme delfelt/rekke.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i betong eller naturstein. Murer i direkte tilknytning til utforming av boligene kan utføres i stedstøpt betong.

Postkassestativer skal plasseres innenfor regulerte byggeområder. Det skal være et ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt (rekke). Levegger kan bryte/legges utenfor byggegrense.

§ 4.03 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming som gir god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal være sammenfallende fargebruk innenfor hvert delfelt. Materialer brukt til fasader, carport, garasje, boder, levegger og forstøtningsmurer skal klart gå fram på byggemeldingstegninger. Det tillates ikke synlige grunnmursflater der dette ikke er en del av den arkitektoniske utformingen. Kledning skal i hovedprinsipp føres til bakken.

Beplantning med hekk og oppføring av gjerde mot felles vei/fellesarealer skal være av samme type innenfor samme delfelt og skal vedlikeholdes årlig av beboerne i delfeltet. Utforming av fellesarealer for utvendig opphold og lek skal utformes med tanke på å framstå helhetlig og med samme materialbruk på like elementer som gjerder, murer, belegg, etc. Beplantning skal gi variasjon til de ulike årstider.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 4.04 Parkering

Det skal etableres 1,0 parkeringsplass (bil og sykkel) pr. boenhet for boenheter med bruksarealer under 50 m².

Det skal etableres 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet for boenheter med bruksarealer mellom 50 og 80 m².

Det skal etableres 2 parkeringsplasser (bil og sykkel) pr. boenhet for boenheter med bruksarealer over 80 m².

I tillegg skal det etableres 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering. Minimum 5% av gjesteplassene skal tilpasses universell utforming og være forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Boligene i delfelt BK1, BK2 og BK8 skal ha to biloppstillingsplasser, hvor minimum en parkeringsplass skal etableres på egen tomt. Parkeringsplass nr. 2 kan etableres innenfor f_PP1 og f_PP2 og skal tinglyses som rettighet til tomten.

§ 4.05 Byggegrense og utnyttelse

Bygningsdeler helt under terreng kan bryte byggegrense og skal ikke tas med i beregning av utnyttelsesgrad. Parkeringsanlegg til enheter i felt BB13, BB14 og BB15 kan ha deler av etasje for parkering synlig over terreng uten at dette medregnes i den totale utnyttelsen.

Plankartet gir utnyttelse i % BYA for delfeltene BK1 til og med BK12. BB13, BB14 og BB15 har utnyttelse med antall etasjer og enheter som begrensning.

§ 4.06 Terrengtilpasning

Bebyggelsen på hvert delfelt med tilhørende utearealer skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng. Det skal sammen med byggesøknad utarbeides utomhusplan/terrengplan som viser tilpasning til tilstøtende arealer og nabotomt. Utforming av fellesarealer og lekearealer skal tilpasses eksisterende terreng.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK12

Kotehøyde for topp ferdig gulv i hovedinngangsplan for hver boenhet i delfeltene BK6, BK7 samt BK9 til og med BK12 er oppgitt i illustrasjonsplan datert 01.11.12, med kote C+. Kotehøyde for topp ferdig gulv i hovedinngangsplan for hver boenhet i delfeltene BK1 til og med BK5 samt BK8 er oppgitt på plankart datert 03.04.2020 med kote C+. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp ferdig gulv hovedinngangsplan C+ angitt på plankart. Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 1,0 meter ved søknad om byggetillatelse (BK7 med inntil +/- 1,25 meter dersom bolig bygges med 2 etasjer). Justeringene kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse, og i forbindelse med detaljprosjektering av tekniske planer. Det er regulert egne høyder på carport/garasje.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasje/carport og bod innenfor samme delfelt. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall med terreng.

Alle boliger i BK1 til og med BK12 skal ha radonsperre.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5.1.01 Delfelt BK1

| | |
|-----------------|--|
| Antall boliger: | Mellom 5 og 7 boenheter, 1etasjer + sokkeletasjer. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv sokkeletasje angitt på plankart. |
| Carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum en i carport. Garasje tillates ikke. For 4 av boligene kan parkeringsplass nummer to etableres i felles parkeringsanlegg f_PP1. Maksimal gesimshøyde carport 3 meter. Ved pulttak kan gesims mot nord hæves til 3,5 meter. Tak over carport tillates nytt til terrasse. |
| Anneks: | Det tillates oppført anneks/bod/hagestue med bredde inntil 4,5 meter innenfor bestemmelsesområde #1. Bygget kan plassere inn i terreng mot eiendomsgrense mot friareal i nord som vist på illustrasjonssnitt datert 01.04.2020. Tak pulttak med fall mot sør. |

§ 5.1.02 Delfelt BK2

| | |
|-----------------|--|
| Antall boliger: | Mellom 4 og 6 boenheter. Maks 1 etasjer + sokkeletasje. |
| Utnyttelse: | 45 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 4,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart. |
| Carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum en i carport. Carport/parkering skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 vist på plankart. Garasje tillates ikke. For 3 av boligene kan parkeringsplass nummer to etableres i felles parkeringsanlegg f_PP1. Maksimal gesimshøyde carport 2,5 meter, målt fra kote C+. Ved pulttak kan gesims mot vei heves til 3,0 meter. |
| Balkong: | Balkong maks 8 m ² tillates å overskride byggelinje mot sør med inntil 2,5 meter. |

§ 5.1.03 Delfelt BK3

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | 2 boenheter, maks 2 etasje + sokkeletasje. Hver bolig kan inneholde utleiedel/sekundærleilighet iht. § 5.1.14. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en integrert i boligvolum. |

§ 5.1.04 Delfelt BK4

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Mellom 6 og 8 boenheter. 2 etasjer + sokkeletasje. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart sokkeletasje. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum en integrert i sokkel. |
| Balkong: | Balkong maks 8 m ² tillates å overskride byggelinje mot sør med inntil 2,5 meter. |

§ 5.1.05 Delfelt BK5

| | |
|-------------------|--|
| Antall boliger: | Mellom 4 og 6 boenheter. 2 etasjer + sokkeletasje. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,0 meter målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart. |
| Garasje/ carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum en integrert i sokkel. For bolig lengst øst tillates 2 biloppstillingsplasser plassert på nordside, hvorav minimum en i åpen carport. |
| Balkong: | Balkong maks 8m ² tillates å overskride byggelinje mot sør med inntil 2,5 meter. |

§ 5.1.06 Delfelt BK6

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Maksimalt 3 boenheter, maksimalt 3 etasjer. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 10,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i garasje/carport. |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5.1.07 Delfelt BK7

| | |
|------------------|---|
| Antall boliger: | Maksimalt 6 boenheter, maksimalt 3 etasjer. |
| Utnyttelse: | 65 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 10,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i carport. Garasje tillates ikke. |

§ 5.1.08 Delfelt BK8

| | |
|-----------------|--|
| Antall boliger: | Mellom 2 og 3 boenheter. 2 etasjer + sokkeletasje. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart. Maksimal gesimshøyde garasje/carport 3,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv angitt på plankart. |
| Carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum en i carport. Garasje tillates ikke. For 2 av boligene kan parkeringsplass nummer to etableres i felles parkeringsanlegg f_PP2. Tak over carport tillates nytt til terrasse. Tett rekkverk på carport tillates å overskride maks gesimshøyde carport med opp til 1,0 meter. |

§ 5.1.09 Delfelt BK9

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Maksimalt 3 boenheter, maksimalt 1 etasje + underetasje. |
| Utnyttelse: | 50 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 4,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. Maksimal gesimshøyde garasje/carport 3,5 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i carport. Garasje tillates ikke. |

§ 5.1.10 Delfelt BK10

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Maksimalt 6 boenheter, maksimalt 1 etasje + underetasje. |
| Utnyttelse: | 45 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 4,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. Maksimal gesimshøyde garasje/carport 3,5 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i carport. Garasje tillates ikke. |

§ 5.1.11 Delfelt BK11

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Maksimalt 4 boenheter – maksimalt 1 etasje + 2 underetasjer. |
| Utnyttelse: | 40 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 4,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. Maksimal gesimshøyde garasje/carport 3,5 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i garasje. |

§ 5.1.12 Delfelt BK12

| | |
|------------------|--|
| Antall boliger: | Maksimalt 2 boenheter, maksimalt 1 etasje + 2 underetasjer. |
| Utnyttelse: | 35 % BYA. |
| Byggehøyde: | Maksimal gesimshøyde/mønehøyde 4,0 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. Maksimal gesimshøyde garasje/carport 3,5 meter, målt fra kote C+ for topp ferdig gulv. |
| Garasje/carport: | 2 biloppstillingsplasser, hvorav en i garasje. |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5.1.13 Garasje/carport og bod

Carport/garasje skal ligge innenfor byggegrensen. Dette gjelder ikke for delfelt BK1, BK2, BK8, BK9 og BK10, der bod og carport tillates plassert utenfor byggegrensen. For BK6 tillates bod plassert utenfor byggegrensen. Der carport og bod tillates plassert utenfor byggegrense skal minste avstand til tilstøtende vei være 2,0 meter.

Ved avstand mindre enn 5,0 meter mellom carportåpning og tilstøtende vei (når carportåpning står vinkelrett på tilstøtende vei) skal carporten ha åpen ende- og sidevegg for å sikre tilstrekkelig svingradius og sikt.

Alle boenheter skal ha sportsbod på minimum 5 m².

§ 5.1.14 Utleiedel/sekundærleilighet

For delfelt BK3 kan det etableres utleiedel/sekundærleilighet på inntil 50 m² BRA. Sekundærleiligheten kan ikke seksjoneres, da krav om parkering ikke kan dekkes på egen tomt.

§ 5.1.15 Uteareal

Det skal være minst 50 m² privat uteareal per hovedboenhet. Balkong kan utgjøre en del av arealet. Minst 50 prosent av utearealet skal ha soleksponering kl. 15.00 vår-/høstjvindøgn.

§ 5.2 Blokkbebyggelse, BB13, BB14 og BB15

Delfelt BB13, BB14 og BB15 kan bebygges med tre blokker. Kotehøyde for topp ferdig gulv i parkeringsanlegg er fastsatt i illustrasjonsplan datert 01.11.12, med kote C+.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp ferdig gulv parkeringsanlegg. Høyde plasseringen kan justeres med inntil +/- 1,0 meter ved søknad om byggetillatelse. Justeringene kan kun skje med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse og tilgjengelige uteområder og i forbindelse med utforming av detaljert teknisk plan.

Trapperom og heissjakt tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde. Anlegg for andre tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumene. Taket skal være flatt eller pulttak.

Bygningene skal utformes med samme formspråk. Bygningene skal gis en god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bygningene skal framstå enhetlig.

| | |
|----------------------------|--|
| Maksimalt antall enheter: | Maksimalt 16 boenheter pr. felt |
| Minimum BRA pr. enhet: | 50 kvm |
| Maksimalt antall etasjer: | 4 + parkering i sokkel |
| Maksimal gesimshøyde BB13: | kote + 160,75, som angitt på illustrasjonsplan |
| Maksimal gesimshøyde BB14: | kote + 161,50 som angitt på illustrasjonsplan |
| Maksimal gesimshøyde BB15: | kote + 165,0 som angitt på illustrasjonsplan |

§ 5.2.1 Uteareal

For blokkbebyggelsen BB13, BB14 og BB15 skal det legges til rette for minimum 25 m² uteareal per boenhet i areal avsatt i plan til f_KG3, hvorav minst 6 m² skal være på privat balkong. Balkonger kan medregnes som del av utearealet. Minst 50 prosent av utearealet skal ha soleksponering kl. 15.00 vår-/høstjvindøgn. Utearealet skal planlegges samtidig for feltene BB13, BB14 og BB15. Trinnvis utbygging kan skje. Utearealer for felles opphold og lek skal gis parkmessig opparbeidelse og være universelt utformet. Utomhusplan skal vise beplantning, planlagt utstyr og materialbruk og utarbeides i målestokk 1:200 av fagkyndige i tiltaksklasse II. Utearealene for felles opphold og lek skal være til felles bruk for alle i planen.

§ 5.2.2 Parkering og bod

Parkeringen for boligblokkene skal etableres innenfor bygningskroppen i parkeringsanlegg i sokkel, samt på f_PP3 og f_PP4. Deler av parkeringsanlegg for BB14 tillates lagt under området f_KG3. Hver boenhet i BB13, BB14 og BB15 skal ha minimum 5 m² bod i lukket anlegg. Alle boenheter skal ha minst en

Vedlegg: Kommunalinformasjon

biloppstillingsplass og sykkelparkeringsplass i lukket anlegg, jfr. ellers dekningskrav i § 4.04. Det skal i tillegg etableres arealer for sykkelparkering ved inngangsparti.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg

o_RA1 og o_RA2 skal inneholde nedgravde renovasjonsbeholdere.

o_RA1 skal være felles for boligene i BB13, BB14 og BB15.

o_RA2 skal være felles for boligene i BK1 til og med BK12.

Utforming og antall beholdere skal være i henhold til Gjesdal kommune sine krav.

§ 5.4 Annet uteoppholdsareal

f_AU1 og f_AU2 skal være felles for boligene i BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Arealene skal gis parkmessig opparbeidelse, og skal opparbeides etter planer godkjent av Gjesdal kommune.

Innenfor f_AU1 eller f_AU2, i tilknytning til f_PP1, tillates det etablert bygg for flisfyring (varmeanlegg) på inntil 30 m². Bygget skal detaljeres som del av tekniske planer, og skal søkes integrert i uteoppholdsarealene på en estetisk tiltalende måte.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.01 Kjørevei

Ved teknisk planlegging av veianlegg skal det vurderes fartsdempende tiltak, og det skal planlegges trygge krysningspunkter for gående.

§ 6.02 Parkeringsplasser

f_PP1 og f_PP2 skal være felles parkering for BK1 til og med BK12.

7 av plassene innenfor f_PP1 skal reserveres tilhørende boliger innenfor BK1 og BK2 hvor disse kun har 1 p-plass på egen tomt.

Ved etablering av utleiedel/sekundærleilighet i forbindelse med bolig på BK3 skal parkering for disse reserveres på f_PP1.

2 av plassene innenfor f_PP2 skal reserveres tilhørende boliger innenfor BK8, hvor disse kun har 1 p-plass på egen tomt.

f_PP3 og f_PP4 skal være felles parkering for boligene i BB13, BB14 og BB15.

§ 6.03 AVG1 – AVG3

Arealene skal opparbeides for å sikre en god adkomst for gående mellom adkomstveiene og friarealene vest for planområdet.

§ 7 Grønnstruktur

§ 7.1 Turveg

o_TV1 skal være offentlig turveg.

f_TV2 skal være felles turveg for alle boligene i delfeltene BK1 til og med BK15.

§ 7.2 Friområde

o_FRI1 til og med o_FRI5 skal være offentlige friområder.

f_FRI6 skal være felles friområde for boligene i BK6 og BK7.

f_FRI7 skal være felles friområde for boligene i BK9 og BK10.

f_FRI8 skal være felles friområde for boligene i BK11 og BK12.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Innenfor o_FRI1 og o_FRI4, i tilknytning til f_PP2 og f_PP4, tillates det etablert bygg for flisfyring (varmeanlegg) på inntil 30 m². Bygget skal detaljeres som del av tekniske planer, og skal søkes integrert i friområdene på en estetisk tiltalende måte.

§ 7.3 Kombinerte grønnstrukturformål, f_KG1, f_KG2, f_KG3, f_KG4 og f_KG5

Innenfor f_KG1, f_KG2 og f_KG3 skal det etableres lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Lekeområdene innenfor f_KG1, f_KG2 og f_KG3 skal tilpasses universell utforming. Etablering av arealene markert som f_KG4 og f_KG5 skal ses i sammenheng med arealene f_KG3 og etableringen av bebyggelsen i BB13-BB15. Arealene skal gis parkmessig opparbeidelse, og skal opparbeides etter planer godkjent av Gjesdal kommune.

Arealene innenfor hver lekeplass skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, sittegruppe og beplantning. Lekearealene for småbarn skal ha tilstrekkelig sikring av skråninger og stup. Lekearealene i f_KG1, f_KG2 og f_KG3 skal opparbeides som sandlekeplasser. Lekearealet i f_KG1 skal i tillegg utformes med tanke på lek for større barn i alderen 6-12 år. Prosjektering og planlegging av lekeplassene og friområdene i tilknytning til disse, skal utføres av foretak i tiltaksklasse II eller høyere.

f_KG1 skal være felles for BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5.

f_KG2 skal være felles for BK6, BK7, BK8, BK9, BK10, BK11 og BK12.

f_KG3 skal være felles for BB13, BB4 og BB15.

Det skal etableres adkomst til lekeplass f_KG2 fra BK11 og BK12 via området f_FRI7, mellom BK9 og BK10.

På f_KG3 skal det etableres utvidet gangveg (dimensjonert for mindre kjøretøy) til framtidig vedlikehold av boligblokkene og uteareal på nordsiden av blokkene.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.01 Frisiktsone ved veg

I områder vist med frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 8.02 Faresone for flom

Det skal utarbeides en egen plan for bekken, der denne skal endres. Planen skal minimum vise tverrprofil/lengdeprofil, oppbygging og sideterreng. Bekkeløpet skal utformes med vekt på å lage et løp som sikrer god tilgang til vannspeilet i friområdet. Bekken skal tilføres egnede masser og framstå som et naturlig løp. I hovedsak skal det ligge åpent innenfor hensynssonen som vist på plankartet, men kan legges om eller i rør der dette er nødvendig. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune.

Utbyggingen av området skal ikke øke belastningen av overvann til bekkeløpet. Kun overvann som hører til det naturlige nedslagsfeltet til eksisterende bekkeløp kan ledes ut i bekken. Øvrig overvann skal ledes til nye kommunaltekniske anlegg. Tiltak skal planlegges i tekniske planer for området. Disse skal godkjennes av Gjesdal kommune før det gis rammetillatelse.

§ 8.03 Faresone for høyspenningsanlegg

Terrenget i kabeltraseens sikringssone kan ikke endres uten tillatelse av Lyse, jf. Avtale om regionalnett kabelanlegg.

§ 9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

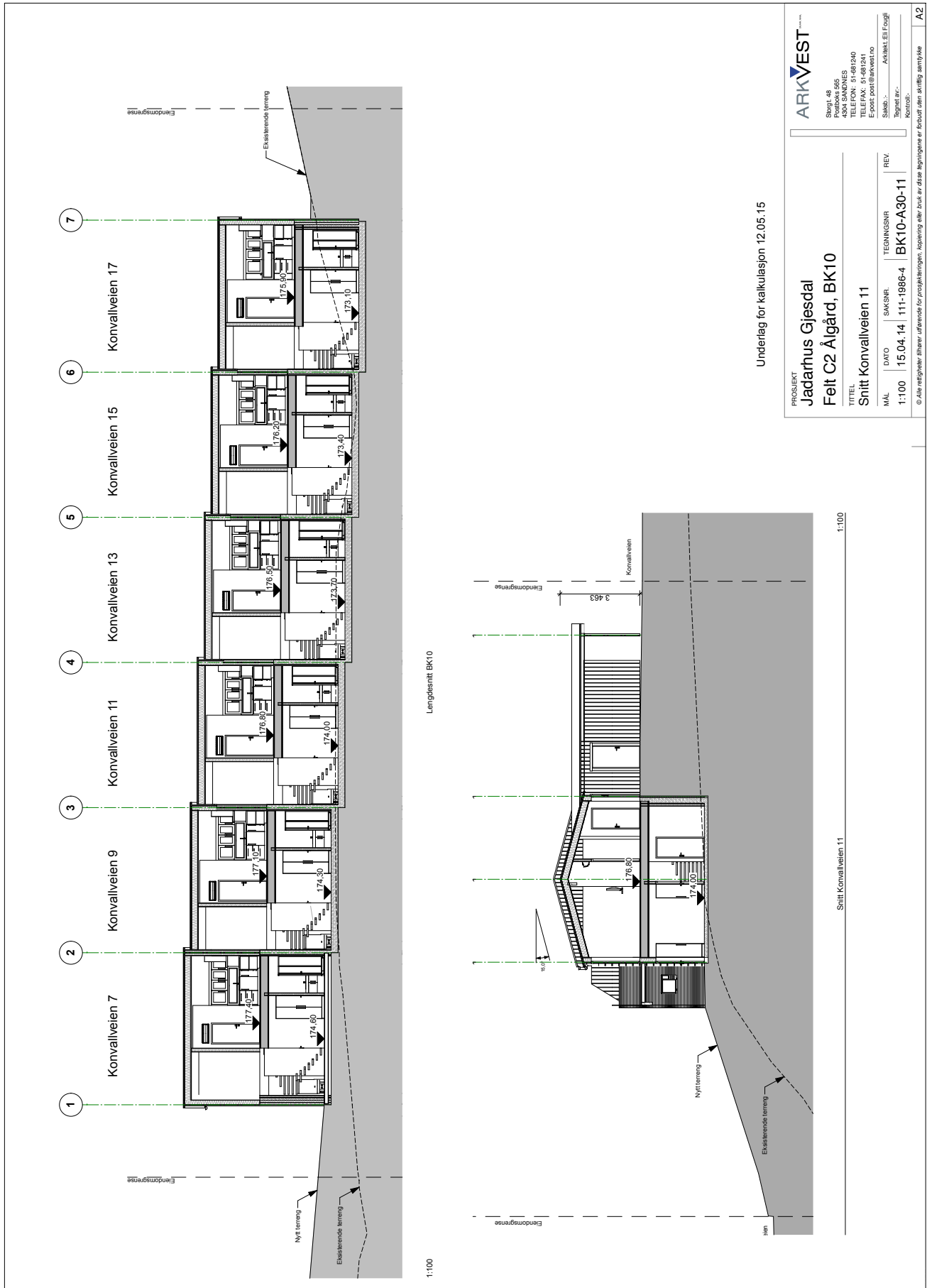
§ 9.01 Bestemmelsesområde anneks #1.

Det kan oppføres anneks i bestemmelsesområde #1 vist på plankart, i samsvar med bestemmelse §5.1.01

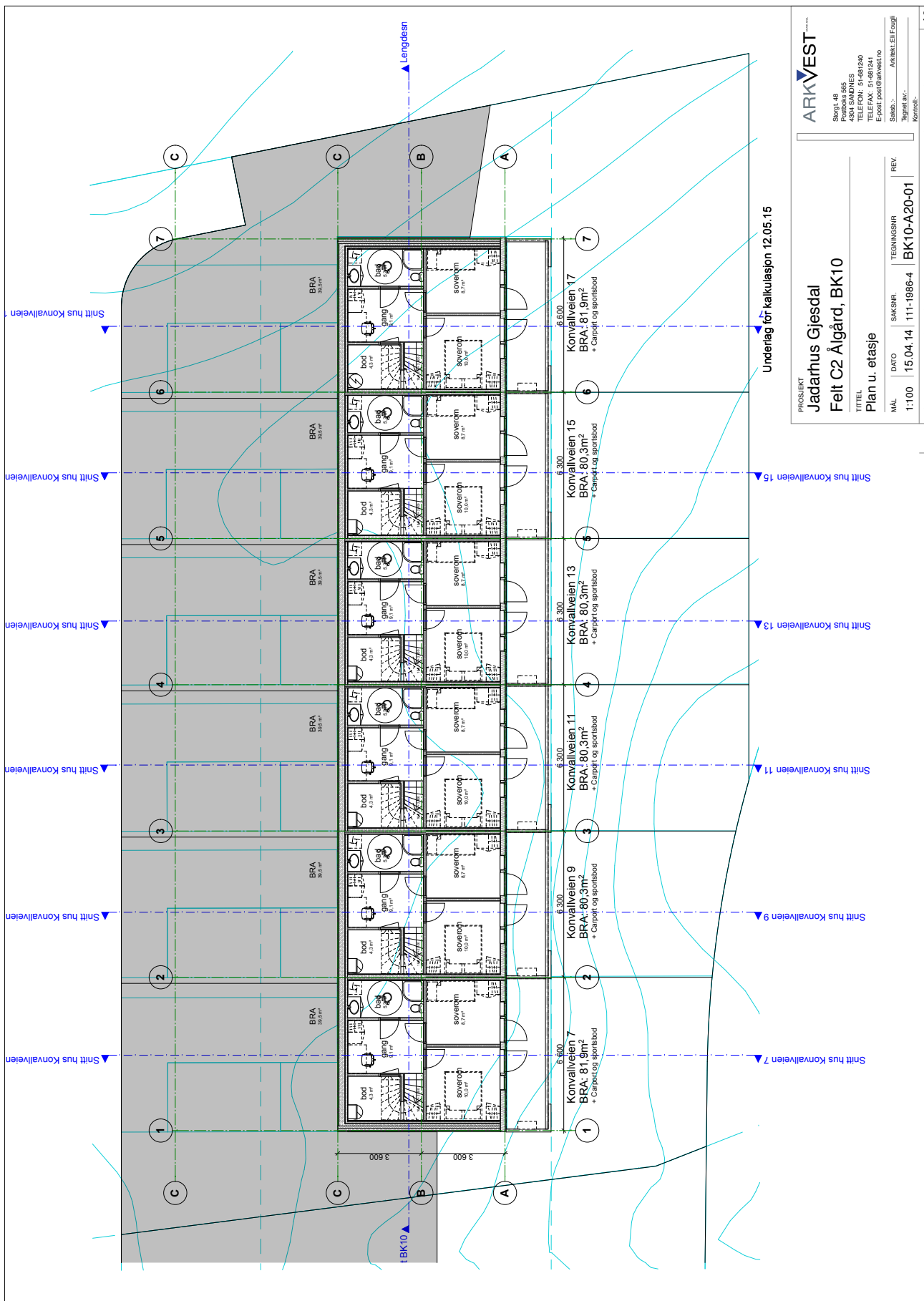
§ 9.02 Bestemmelsesområde carport/parkering #2.

Det kan etableres bilparkering/carport med bod i bestemmelsesområde #2 vist på plankart.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ARKVEST
 Skogt. 48
 4304 SANDNES
 TELEFON: 51-681240
 E-post: post@arkvest.no
 Selsk.: Arkitekt EEF Faghl
 Tegnet av: _____
 Kontroll: _____

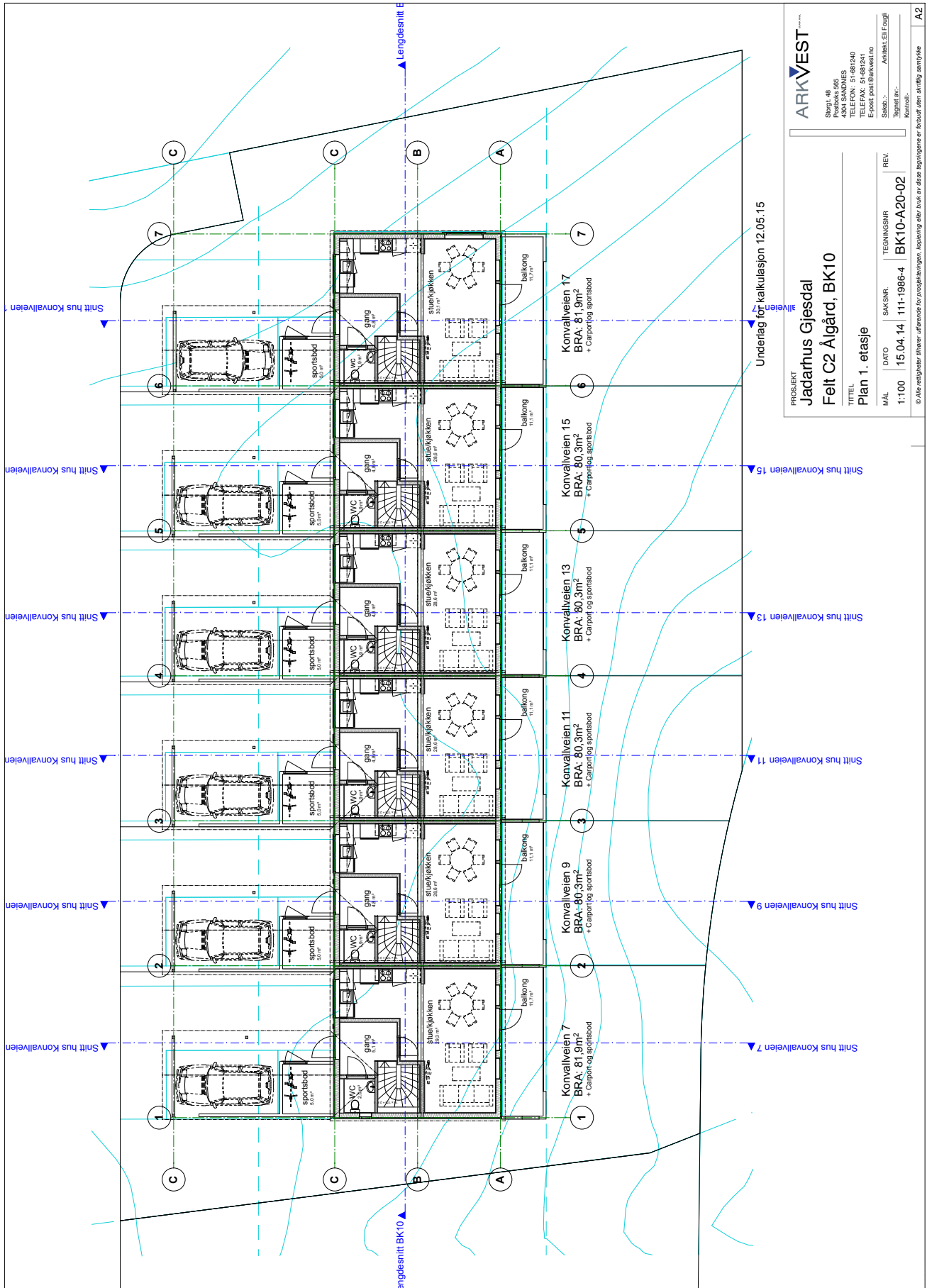
**Jadarhus Gjesdal
 Felt C2 Ålgård, BK10**

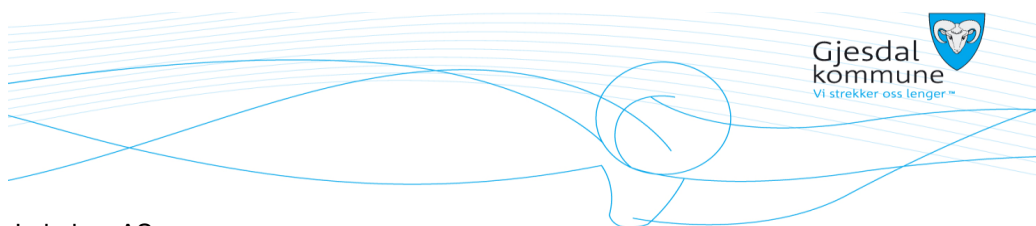
TITTEL
Plan u. etasje

| MÅL | DATE | SAKSNR. | TEGNINGSNR | REV. |
|-------|----------|------------|-------------|------|
| 1:100 | 15.04.14 | 111-1986-4 | BK10-A20-01 | |

© Alle rettigheter tilhører utøvende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Jadarhus AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

| Dato | Saksbehandler | Delegert saksnr. | Arkivsak |
|------------|----------------|------------------|----------|
| 06.11.2019 | Linda Espeland | 294/19 | 15/2382 |

GODKJENT - søknad fra Jadarhus AS om ferdigattest for del av rekkehus med carport, gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård

FERDIGATTEST:

| | |
|--|--|
| EIENDOM/BYGGESTED | Gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård |
| TILTAKSHAVER/ ANSVARLIG SØKER | Jadarhus AS |
| TILTAK | Del av rekkehus med carport |

VEDTAK:

Deres søknad om ferdigattest for del av rekkehus med carport på gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11 på Ålgård, godkjennes.

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

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

VI MINNER OM:

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

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

SAKSOPPLYSNINGER:

I sak 190/14, vedtak av 09.05.14, fikk dere rammetillatelse og i sak 135/15, vedtak av 21.12.15, fikk dere igangsettingstillatelse til å oppføre del av rekkehus med carport på gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11 på Ålgård.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt i sak 429/16, i vedtak av 23.11.19. Dere opplyste da at gjenstående arbeid frem mot ferdigattest var ferdigstilling av o_TV1 og o_AVG4 (isåing av grasfrø). Det ble opplyst at o_TV1 skulle ferdigstilles innen utgangen av mai 2017 og at grasfrø skulle være isådd innen utgangen av mai 2017.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Søknad om ferdigattest, gjennomføringsplan sluttrapport for avfall ble mottatt 30.10.19. Det bekreftes at rekkefølgekravene nå er ferdigstillt.

Dere har krysset av for at det ikke er foretatt ikke søknadspårligte endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

VURDERINGER:

Vi har vurdert at søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og vi har kommet frem til at det kan gis ferdigattest for del av rekkehus med carport, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

Linda Espeland
juridisk rådgiver – byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:

Orientering om klagerett

Kopi:

Grunneiere
Rogaland Brann og Redning Iks

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



1/10-16-Pakke
Rekvirent iht. følgebrev/
relvirent ikke oppgitt:

971051809
org.nr./fødselsnr.

Erklæring for eiendommene gnr 7 og bnr. 1082 - 1090 i Gjesdal Kommune

1. Gjesdal Kommune (org.nr 964978573) / Lyse AS (org.nr 9800014872) / Lyse Elnett AS (org. nr. 980038408) / Lyse Fiber AS (org. nr. 993933988) / Telenor ASA (org.nr. 982463718) har alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde / lekeplass. Det er en forutsetning at arbeid på ledninger/kabler mm som nevnt utføres i henhold til gjeldende regelverk, bl.a. vegloven og kommunens gravereglement.
2. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 som eier av veier har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
3. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
4. Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 / utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
5. Rør – og ledningstraseer må ikke beplantes/bebygges med store trær, prydbusker, byggkonstruksjoner og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
6. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet. Tilbakeføringsplikten omfatter likevel ikke bygg og beplantning oppført/beplantet i strid med denne erklæringens punkt 5.
7. Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg/fellesareal som er vist på vedlagt reguleringsplan.
8. Eier plikter å være medlem i Solbakkane C2 Velforening.
9. Kjøper må være oppmerksom på de forutsetninger og de målsetninger som er nedfelt i formingsveileder for feltet.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på følgende eiendommer i Gjesdal Kommune:
- gnr. 7 og bnr. 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089 og 1090

Sted / Dato: Stavanger 7 / 10 - 2016

For hjemmelshaver iht. generalfullmakt fra Samuel Lima, p.nr. 07034046535 til Jadarhus AS, org. nr. 971051809:

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen

Jeg/vi bekrefter at undertegnede er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Navn: _____

Navn: _____

Eirik Johnsen
Eiendomsmeidler

Som urådighetshaver samtykker Jadarhus AS, org. nr. 971051809 i tinglysning av ovennevnte erklæring.

Stavanger 7 / 10 - 2016

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen



Doknr: 929355 Tinglyst: 11.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



R
*korrekt org. nr.
iht. offentlig reg. styr.
2/10-16 980001482.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 7, Bruksnr 1087 | Kommune: | 1122 Gjesdal |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 104 Rishagen |
| Veiadresse: | Konvallveien 11, gatenr 1237 | Valgkrets: | 1 Ålgård |
| | 4331 Ålgård | Kirkesogn: | 6030502 Ålgård |
| Oppdatert: | 06.04.2016 | Tettsted: | 4601 Ålgård/Figgjo |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 20.04.2016 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 170,1 kvm | Skyld: | | | |
| 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

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|-----------------------|---------------------------|----------|-------------|--------------|
| Annen forretningstype | Forretning: 05.06.2024 | Avgiver | 1122/7/69 | -14 276,5 |
| | Matrikkelført: 05.06.2024 | Berørt | 1122/7/7 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/875 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1045 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1047 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1069 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1074 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1078 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1079 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1082 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1083 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1084 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1085 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1086 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1087 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1088 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1089 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1090 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1095 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1096 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1097 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1098 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1099 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1100 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1101 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1102 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1103 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1104 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1105 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1107 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1108 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1123 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1124 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1125 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1126 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1127 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1137 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1138 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1139 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1140 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1141 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1142 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1143 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1144 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1145 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1146 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1147 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1169 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1170 | 0,0 |
| | | Mottaker | 1122/7/1048 | 14 276,5 |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

| | | | | | |
|-----------------------|----------------|------------|-------------|-------------|----------|
| Annen forretningstype | Forretning: | 05.01.2024 | Avgiver | 1122/7/1048 | -3 763,8 |
| | Matrikkelført: | 05.01.2024 | Berørt | 1122/7/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1069 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1074 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1078 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1079 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1082 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1083 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1084 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1085 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1086 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1087 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1088 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1089 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1090 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1095 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1096 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1097 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1098 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1099 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1101 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1103 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1105 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1107 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1108 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1123 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1124 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1125 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1126 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1127 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1137 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1138 | 0,0 |
| | | Berørt | 1122/7/1139 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1140 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1141 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1142 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1143 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1144 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1145 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1146 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1147 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1169 | 0,0 | |
| | | Berørt | 1122/7/1170 | 0,0 | |
| | | Mottaker | 1122/7/1100 | 3 763,8 | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 12.12.2016 | Avgiver | 1122/7/1048 | -3 765,0 |
| | Matrikkelført: | 13.12.2016 | Berørt | 1122/7/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1074 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1075 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1076 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1077 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1082 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1083 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1084 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1085 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1086 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1087 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1088 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1089 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1090 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1095 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1096 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1097 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1098 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1122/7/1099 | 0,0 |
| | | Mottaker | 1122/7/1100 | 3 764,8 | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

| | | | | | |
|----------------------|----------------|------------|----------|-------------|--------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 04.04.2016 | Avgiver | 1122/7/1048 | -170,2 |
| | Matrikkelført: | 06.04.2016 | Berørt | 1122/7/1086 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1122/7/1087 | 170,1 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 04.04.2016 | Avgiver | 1122/7/1048 | -170,0 |
| | Matrikkelført: | 06.04.2016 | Berørt | 1122/7/1087 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1122/7/1088 | 170,0 |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

Bbyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Konvallveien 11 | Bolig | 86,0 | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|----------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 81,5 | Rammetillatelse: | 10.05.2014 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 86,0 | Igangset.till.: | 21.12.2015 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 06.11.2019 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 86,0 | Midl. brukstil.: | 23.11.2016 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300435869 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | | | 39,0 | | 39,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 47,0 | | 47,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

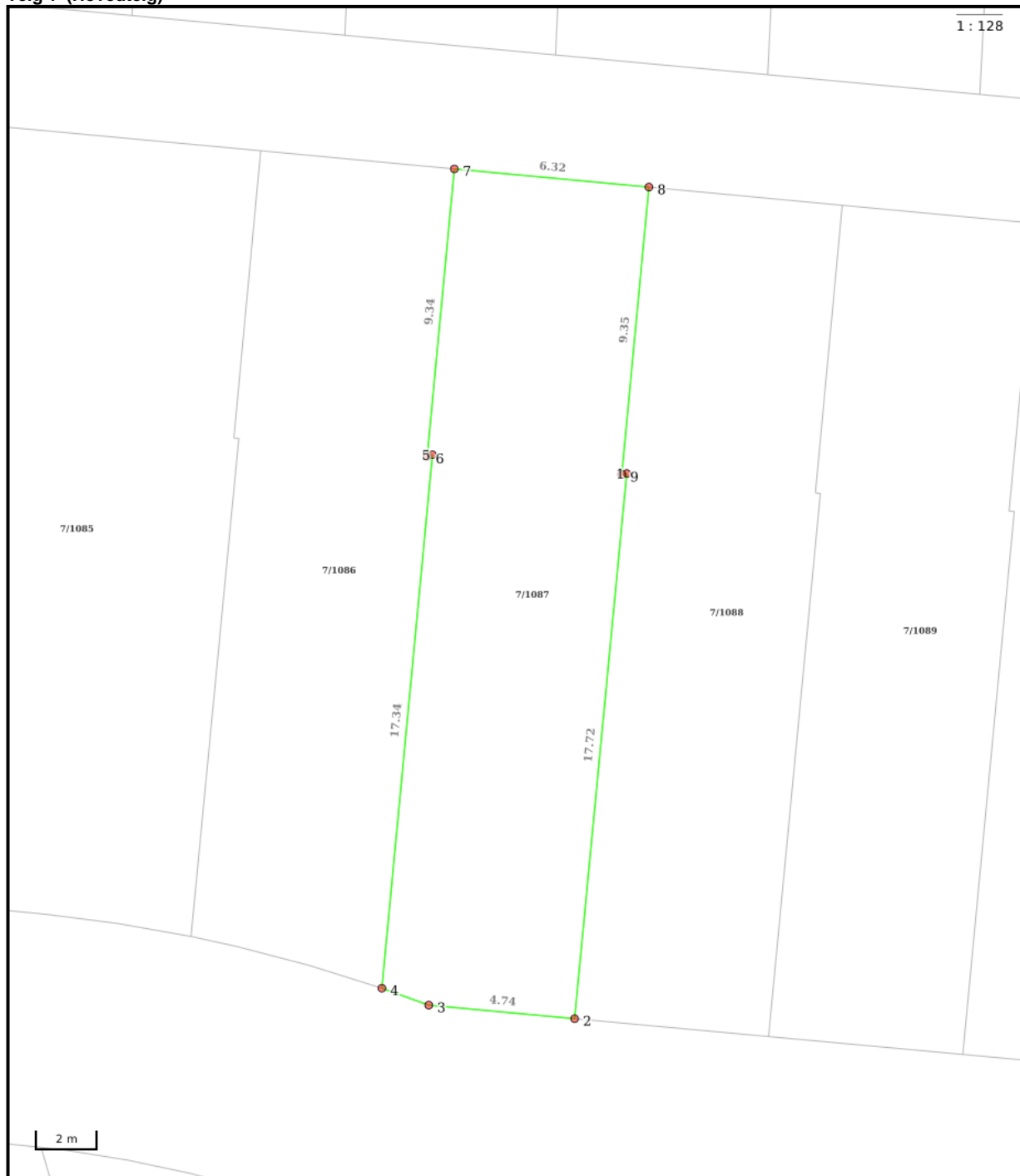
Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

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

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 1087 i 1122 GJESDAL kommune

Areal og koordinater

Areal: 170,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

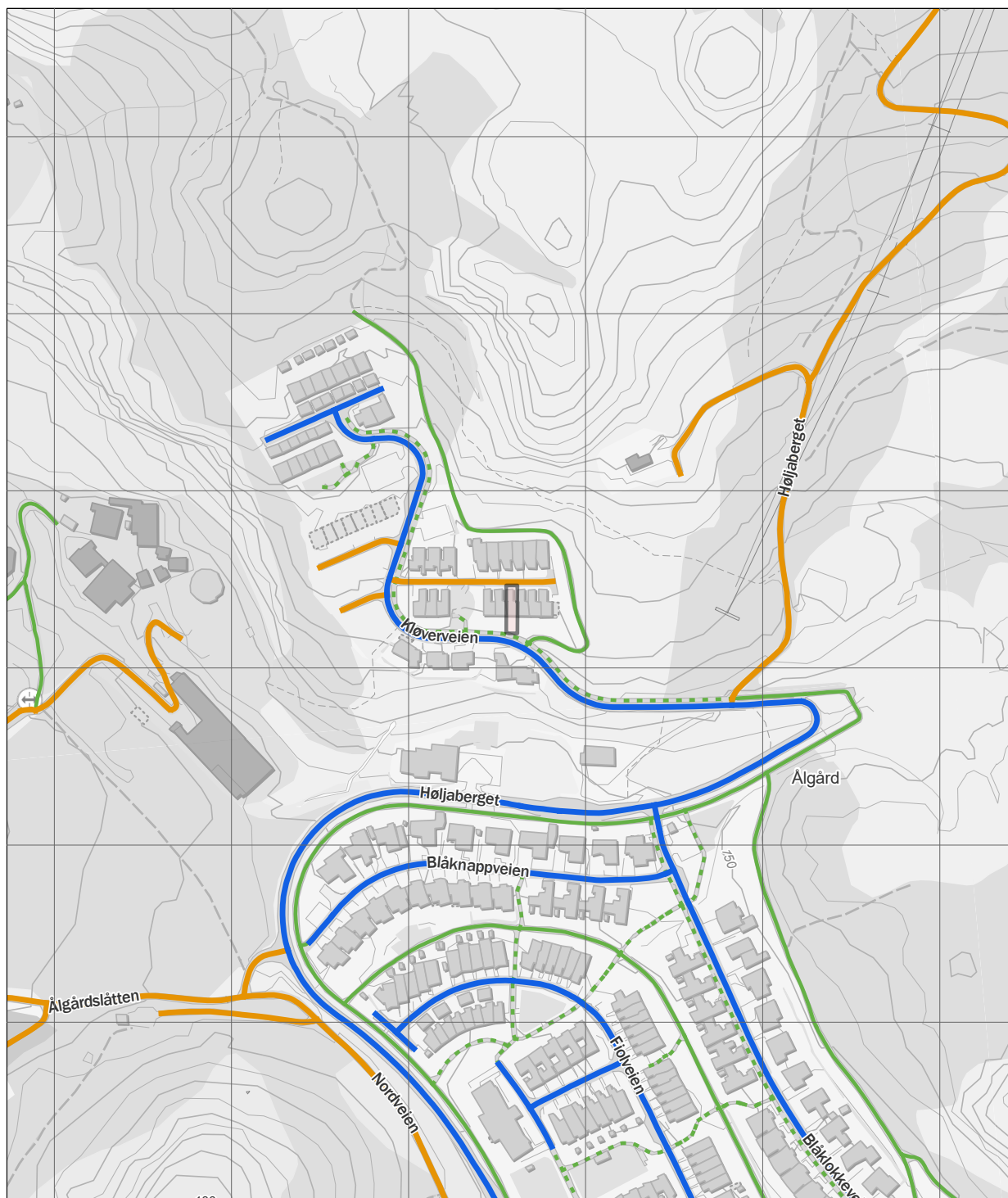
Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 519 537,26 | 317 961,56 | 17,72m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 519 519,54 | 317 961,47 | 4,74m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 519 519,55 | 317 956,73 | 1,61m | Beregnet | 10 | -49,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 519 519,96 | 317 955,17 | 17,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 519 537,30 | 317 955,25 | 0,17m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 519 537,24 | 317 955,09 | 9,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 519 546,58 | 317 955,12 | 6,32m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 519 546,56 | 317 961,44 | 9,35m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 519 537,21 | 317 961,41 | 0,16m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(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.



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



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1122 | Gårdsnr. | 7 | Bruksnr. | 1087 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202101 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 18.09.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF |
| Delarealer | Delareal 170 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Id | 202101 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 201109 |
| Navn | Ålgård nord, delfelt C2 |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.05.2013 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1149/Bestemmelser%20201109.pdf |
| Delarealer | Delareal 170 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn BK10 |

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.



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!

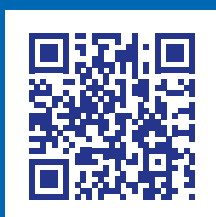
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Oppdragsnr: 2402250096 / Torill Kalsaas, tlf. 959 06 795
Konvallveien 11, 4331 Ålgård
Gnr. 7, bnr. 1087 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 besøkt 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: _____

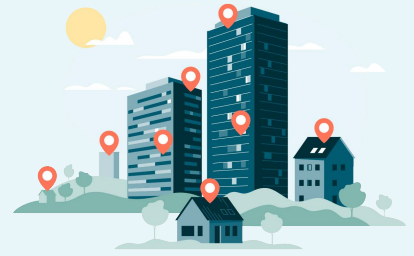
Postadr.: _____

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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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 AVTALERETTLIGE 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: 2402250096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.08.2025

Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26, 4330 ÅLGÅRD

eiendomsmegler1.no