

Rittedalen 18

ÅLGÅRD

notar



Prisantydning Kr 6 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 189/243 kvm Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



Rettedalen 18

Renovert og påkostet enebolig med utleiemulighet. Tomt på 1137 kvm. Dobbelgarasje. Utsikt. Grenser til friområde.

Adresse	Rettedalen 18 4330 ÅLGÅRD
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 175 840,-
Totalpris	Kr 7 165 840,-
BRA-i/BRA Total	189/243 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1932
Soverom	4

Velkommen til Rettedalen 18 - en fantastisk og ærverdig familiebolig med mye historie og sjarm!

- Boligen ble omfattende renovert i 2018-2024. De klassiske detaljene og stilen ble likevel bevart/restaurert for å skape riktig atmosfære både innvendig og utvendig.
- Flott beliggenhet med grenser til friområde.
- Tomt på hele 1137 kvm
- Pent opparbeidet og flat hage med plass til den største trampolinen. Terrasse mot øst med utgang fra spisestue og takterrasse mot sør og vest som sikrer optimale solforhold.
- Nydelig utsikt fra samtlige uteplasser og fra de fleste rom innvendig.
- Smarthus
- Gulvvarme i alle rom (eksl. loftsrom).
- Kjelleren er innredet med bl.a. stue, kjøkken, bad, soverom og byr på muligheten for utleie evt. til eget bruk.
- Dobbelgarasje med ladeboks.

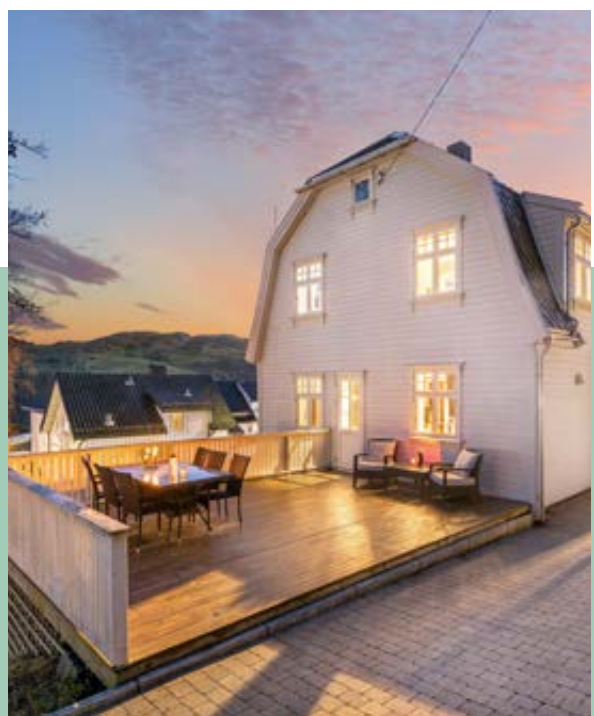
Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
909 92 034 / alissa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	30
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	91

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Terrasse med utsikt mot vannet gir en naturskjønn opplevelse.



Utsyn mot vannet gir en vakker og avslappende atmosfære fra terrassen.



Terrasse mot øst med utgang fra spisestue



Fasade



Takterrasse over garasje på 43 kvm



Eiendommen grenser til friområde



Stue - boligen ble omfattende renoveret i 2018-2024



Stue - enstavs og tidsriktig parkett



Store vindusflater med fantastisk utsyn



Stue/spisestue – naturlige møberingssoner i hovedetasjen



Kjøkken - varme i gulv i samtlige rom (eksl. loft)



Kjøkken med godt arbeidslys



Kjøkken - samtlige hvitevarer er integrerte



Kjøkken - nytt el-anlegg



Spisestue med en fantastisk utsikt



Spisestue



Smarthus med styring av bl.a. lys og varme



Kombinasjon av sletter vegger og tømmervegger tilfører boligen sjarm og skaper riktig atmosfære



Entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy



Gang malt i tidsriktige farger. Flott ytterdør som står i stil med resten av boligen.



Praktisk innredet vaskerom med skittentøysjakt fra badet i 2. etasje. Kjølerom med god oppbevaringsplass.



Gjestetoalett



Trappen er bevart, men modernisert



Bad fra 2020



Bad - innredet med badekar og stor dusj



Bad - god lagringsplass. Skittentøyssjakt til vaskerommet.



Gang 2. etasje med utgang til balkong



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 1 - fantastisk å våkne opp til denne utsikten



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



Loftsrom - denne etasjen har ikke målbart areal, men kan fungere godt både til lagring og som hobbyrom/lekerom



Kjellerstue



Kjellerstue



Kontor/kjellerstue



Kontor/kjellerstue



Kjøkken i kjeller



Kjellerinngang



Bad - opplegg for vaskemaskin



Soverom 4

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og trivelig nabolag. Her bor du med fantastisk utsikt mot Edlandsvatnet, og med friområdet som nærmeste nabo får du både luft, natur og gode turmuligheter rett utenfor døren.

Det er kort vei til badeplasser og vannaktiviteter ved Edlandsvatnet, perfekt for deg som liker et aktivt friluftsliv. Samtidig bor du sentralt - med gangavstand til Ålgård sentrum, hvor du finner kjøpesentre som byr på blant annet shopping, koselige kaféer og dagligvarebutikker.

Kort gange til skole og barnehager.

Med offentlig transport, som er noen få minutters gange unna, er det enkelt å komme seg til nærliggende kommuner.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Rettedalen 18 - Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ålgård Europris Linje 23, X39, 48, 92, N95	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	16 min 12.8 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 28 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	5 min 2.7 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 13.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Ålgård	5 min
Extra Ålgård	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

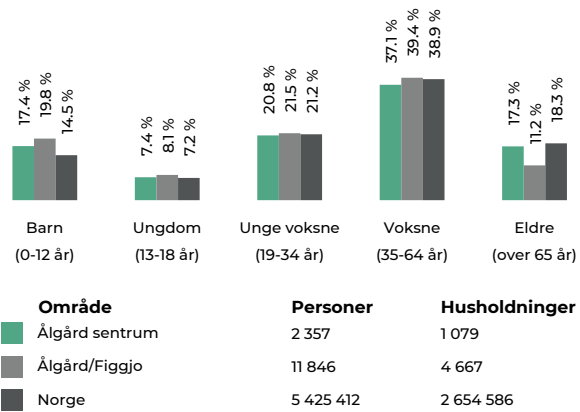
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Solås barnehage (0-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Ålgård PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Ålgård PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

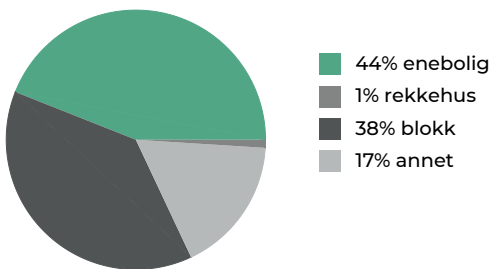
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

⚽ Ålgård skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
⚽ Sandvolleybane og sandfotballbane	8 min	🚶
Sandvolleyball	0.6 km	
🚴 EVO Ålgård	10 min	🚶
🚴 Jazzercise Ålgård	10 min	🚶

Boligmasse



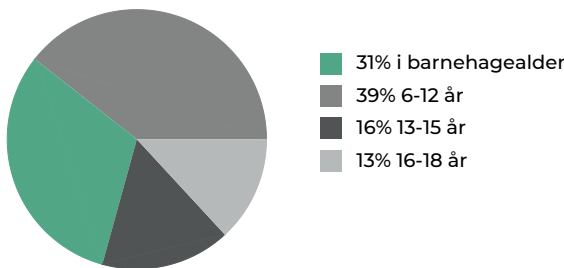
«Sentralt på Ålgård ,med "Edlandshavet" i hagen.
Flott utsikt til Edlandsfjeda»

Sitat fra en lokalkjent

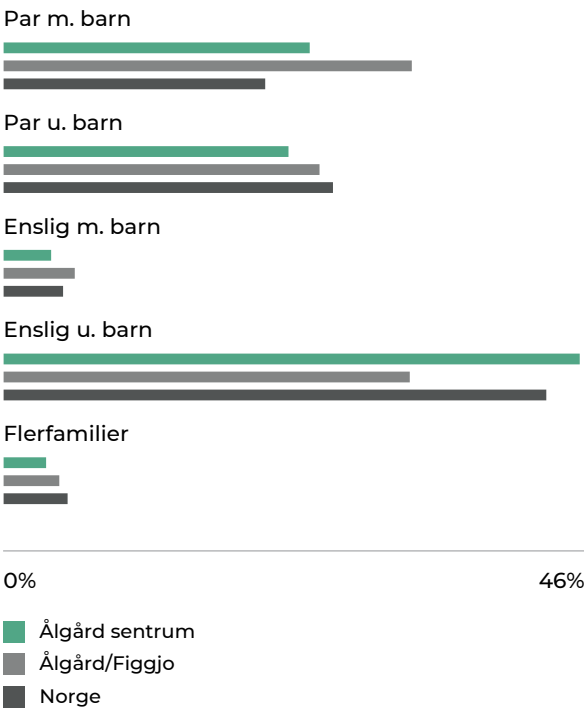
Varer/Tjenester

🛒 Norwegian Outlet	10 min	🚶
🏪 Gjesdal apotek	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

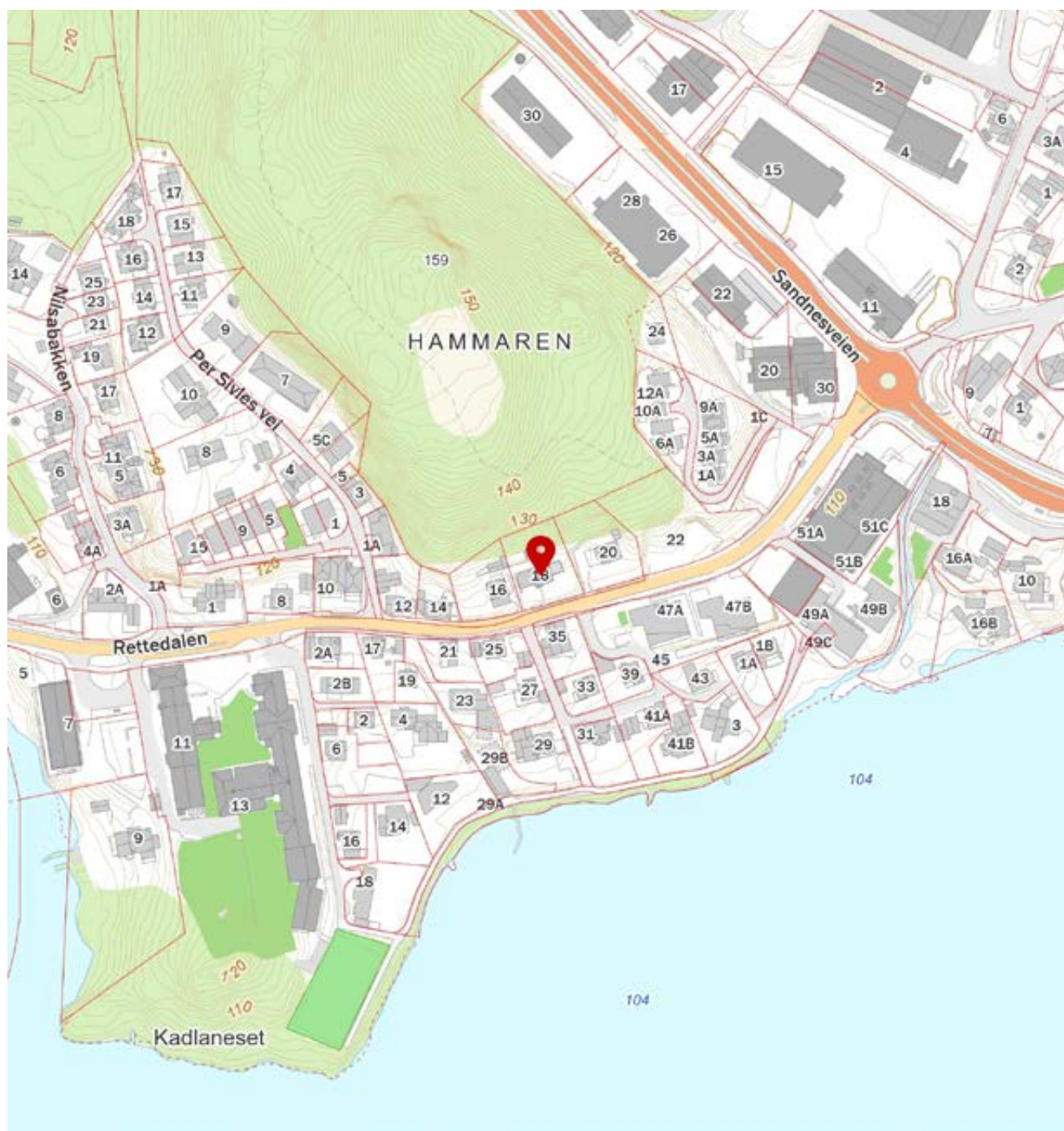


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rettedalen 18, 4330 ÅLGÅRD

OPPDRAKSNUMMER

22-0159/25

SELGER

Katja Sofie Aanestad
Thomas Aanestad

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 63,
i Gjesdal kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva).
Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.137 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebyggelse og opparbeidet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.10.2025. utført av Eskil
Engelsgjerd Andersen.

BYGGEÅR

1932

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med grunnmur av stein/ment som utvendig er pusset og malt. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med trekledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag.
Mansardtak i trekonstruksjon tekket med skifer. Vinduer i tre.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hellevik VVS og Sigurd Lima

Beskrivelse: Hellevik VVS: Bygget begge bad, wc, vaskerom, nye avløpsrør. Alt VVS nytt i 2018-2020. Se tidligere prospekt. Sigurd Lima: I forbindelse med oppsett av kjøkken i kjeller i 2025.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nytt membran bad 2 etg. Gulvbelegg kjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Ett tilfelle hvor store mengder snø smeltet fra terrasse over garasje, ble det observert noen små renninger inni garasje. Har fulgt med på dette, men ikke observert noe siden den ene gangen.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/

skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Gammel pipe, ikke kontrollert - ingen ildsted

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: det er lagt murpuss på grunnmur. Noe av den utvendige murpussen har løsnet

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kun i uthus, der har det vært/er borebiller og det må rives. Ellers har tidligere eier også observert mus i uthuset, men vi har ikke sett noe til det.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har fjernet dette gjennom skadedyrfirma i 2020, kontrollert i 2021. Vi har ikke sett et eneste skjeggkre.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ålgård Elektro AS, Mautec Elektro

Beskrivelse: Ålgård Elektro AS: Alt installasjon nytt 2020.

Varme i alle gulv Lader i garasje installert av samme firma i 2022. Mautec: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i kjelleren i 2025.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee lader installert 2022

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggm Thor Erik Ericsson, Byggmester Bernt Olav Birkedal

Beskrivelse: Byggm Thor Erik Ericsson: Ny garasje 2019. Hus 2018-2020; nye vinduer, ny kledning med etterisolering, nytt vindfang, nye overflater innvendig. Byggmester Bernt Olav Birkedal, faglært 2024: Levert og montert asfaltplater, papp, lekter og strø imp. Nye beslag møner og valmer. Nytt bly i pipe, nye innskudd. Demontering og montering av skifer, Festemidler, Tak over karnapp er inkl. Nytt takvindu

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Hybel i kjelleren

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Gammelt hus uten dette, ref tidligere prospekt.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Avtale med nabo om felles oppkjøring

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Tak: nye asfaltplater, papp, lekter og strø. Nye beslag, møner og valmer. Nytt bly i pipe og nye innskudd.

Demontering og montering av skifer. Nytt takvindu.

- Ny kledning med etterisolert i 2019

- Nytt vindfang

- Vinduer fra 2019

- Ytterdør og balkongdør 1. og 2. etasje fra 2019

- Ytterdør kjeller fra 2023

- Garasje og takterrasse over garasje fra 2018/2019

- En-stavs parkett, laminat og belegg fra 2018/2019

- Innvendige trapper er modernisert

- Innerdører med profilerte fronter

- Bad 2. etasje ble renoverert i 2020

- Vaskerom renoverert i 2019

- Bad i kjeller ble oppgradert i 2018. Opplegg for vaskemaskin.

- Kjøkkenen i 1. etasje fra 2018. Velutstyrt med god skapsplass. Alle hvitevarer er integrert.
- Kjøkkenen i kjeller fra 2025
- Rør i rør system
- Varmepumpe fra ca. 2018-2020
- Varmtvannsbereider fra 2018-2002
- Drenering fra 2018
- Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2018
- Ladeboks til elbil
- Varme i gulv i alle rom (eksl. loftsrom).
- Smarthus som styrer bl.a. lys og varme.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR 2018-2024

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 18.09.2023. Et delareal på 1137 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. En del av eiendommen (25 kvm) er regulert til bolig.

Eiendommen er berørt av en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_105) på et delareal på 25 kvadratmeter, i henhold til kommuneplanen.

Utsnitt av reguleringskart/kommuneplankart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjesdal kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og luft til luft varmepumpe.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber fra Lyse Altibox

PARKERINGSFORHOLD

Dobbelgarasje. I tillegg er det plass til flere biler i gårdsrommet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Nabo har adkomst rett til sin eiendom over opparbeidet vei. Adkomstretten er ikke tinglyst, men retten til oppføring av naboens garasje inntil tomtegrensen er tinglyst.

ADGANG TIL Utleie

Kjelleretasjen er innredet med bl.a. stue, kjøkken, soverom og bad samt egen inngang i tillegg til intern forbindelse. Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Det foreligger tillatelse til oppføring av terrasse på østsiden, datert 14.06.2021. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggemelding til kommunen vedrørende garasje (skjema som er brukt er for bygning/tilbygg som er unntatt søknadsplikt). Det foreligger ikke tillatelse til oppføring av takterrasse over garasjen. Dette er et tiltak som krever søknad.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen vil kunne forfølge ulovlige tiltak og kreve tilbakeføring, rivning m.m. Uavhengig

av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden bygningene selges slik de fremstår i dag.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. etasje: Entré/gang, gjestetoolett, vaskerom, kjølerom, stue/spisestue/kjøkken. Utgang til terrasse.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

Loft: loftsrom benyttet som lekerom/lagring. Ikke målbart areal.

Kjeller: stue/kontor, soverom, bad og kjøkken med inngang. Dobbelgarasje med takterrasse.

Uthus som er innredet til boder og hobbyrom.

STANDARD

Sammendrag fra tilstandsrapport.

Følgende har fått TG3:

- Etasjeskille 2. etasje pga. målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

- Trapp til loft pga. trappen avviker fra dagens krav.

Utførelsen på trappen er normalt på oppføringstidspunkt.

Følgende har fått TG2:

- Deler av veggkonstruksjon (resten har fått TG1) pga. det registreres stedvis skjevheter og ujevnheter i vegger og gulv, noe som er normalt for bygninger av denne typen og alder. Laftekonstruksjoner vil over tid kunne få mindre bevegelser som følge av sving, setninger og naturlig alderspåvirkning. Det er registrert skader og oppsprekking i hjørnebord, med avflassing og begynnende råte- og fuktskader i treverket. Det mangler beslag eller annen tilfredsstillende avslutning mellom fasade og ringmur. Det anbefales lokale utbedringer.

- Takkonstruksjon/loft pga. alder. Eldre kondensmerker ble observert på sperr kott.

- Balkong pga. rekkverket er i underkant av dagens krav til høyder på 100 cm (rekkverket ble målt til 97cm).

Terrassebord har for liten spalteåpning mellom terrassebordene enn anbefalt. Det registreres værslitasje,

misfaring og begynnende oppsprekking i treverket.

- Terrasse-platting pga. rekkverket er i underkant av dagens krav til høyde på 100 cm. Rekkeverket ble målt til 94 cm. Noe ufagmessig utførelse på terrassegulvet med skjøyter på samme sted. Deet er benyttet spiker med innfesting, noe som ikke er anbefalt da dette gir redusert feste.

- Pipe og ildsted: ikke montert ildsted i boligen på befaringsdagen. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Pipe er innekledd på enkelte sider. Det tillates ikke innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ilggsrør og er isolert.

- Innvendige trapper: stigningsforhold i trapper avviker fra dagens krav. Det registreres knirk i enkelte trinn som følge av bevegelse i konstruksjonen. Forholdet vurderes som normalt for byggets alder. Høyde på rekkverk er i underkant av dagens krav.

- Bad 2. etasje - gulv: Fall i dusj-sone er i underkant av dagens krav 1:50. Fall ble målt til 20mm på 110cm i dusj-sone. 1-2 mm er fallet i underkant. Det presiseres at funksjonskravet er ivaretatt med fall forhold. Fall ledes mot sluk. Badet fungerer med dette avviket. På øvrige punkter har badet fått tgl.

- Bad kjeller - vegger og himling: baderomsplatene er feilmontert i nedre del av vegg. Det mangler fuge og metallist i overgang mellom plate og gulv. Dette medfører at platekantene står eksponert for fukt, og ikke er utført iht. produsentens monteringsanvisning eller anbefalingene. Det anbefales å utbedre overgangen ved å montere korrekt avslutningslist og elastisk fuge som sikrer tett og forskriftsmessig overgang mellom vegg og gulv. Øvrige kontrollerte punkter på badet har fått tgl.

- Kjølerom: kjølerommet er ikke oppført etter dagens anbefalte prinsipp om "rom-i-rom-konstruksjon", hvor vegger, tak og gulv skal være fysisk adskilt fra omkringliggende konstruksjoner. Rommet har ikke nedsenket himling eller oppført gulv med lufting rundt hele konstruksjonen, slik det anbefales for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, kondenskontroll og inspeksjonsmuligheter.

- Avløpsrør tg2/3 pga. alder.

- Det er foretatt fuktmålinger i rom under terreng i kjeller, i påføringsvegg mot grunnmur. Målinger utført i oktober 2025 viste fuktverdier på 20,2 % i treverk.

Ved ny kontroll den 23. januar 2026 viste tilsvarende

målepunkt verdier i området 13–14 %. Det ble ved befaring i oktober 2025 også registrert fuktverdier rundt 20,2 % i tilstøtende konstruksjon mot bad/vaskerom. Ved kontroll på samme sted i januar 2026 ble det foretatt fuktmåling uten utslag. Ulikhetene i måleresultatene vurderes å kunne ha sammenheng med årstidsvariasjoner og klimatiske forhold. Målinger utført i høstperiode kan påvirkes av økt fuktbelastning i grunnen, herunder mulig kapillært fuktopptak fra underliggende masser, mens vinterforhold med frost og tørrere grunn kan gi lavere målte verdier. Det presiseres at fuktmålinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på måletidspunktet.

I henhold til SINTEF Byggforsk anses fuktinnhold i trevirke under 15 % som tørt. Ved fuktverdier over 20 % kan det, under gitte forutsetninger over tid, være risiko for soppdannelse. Tiltak: Registrerte fuktverdier og sesongmessige variasjoner vurderes som forhold som er typiske for bygninger oppført rundt 1932, og er ikke uvanlig for denne typen konstruksjon. Jevnlig kontroll og overvåking anbefales i tiden som kommer.

- Fuktsikring og drenering: Mindre deler av grunnmursplast er ikke synliggjort og topplister er ikke montert.
- Grunnmur og fundamenter pga. alder. Saltutslag og kondensmerker ble observert.
- Terrengforhold: pga. terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 meter ut fra grunnmur.

Garasje - enkel beskrivelse (ikke tilstandsvurdert):

- Garasje er oppført i 2019. Vegger og gulv i betong. Takkonstruksjon i tre. Det er montert elektrisk leddport.

Utehus - enkel beskrivelse (ikke tilstandsvurdert):

- Av eldre dato. Oppført med yttervegger i tre med tre kledning. Saltak tekket med metallplater. Bygget har generelt høy slitasje. Riving/renovering må påregnes i tiden som kommer. Utehuset har innlagt avløp og strøm med eget sikringsskap.

INNBO OG LØSØRE

Medfølger ikke: pendel over spisebord og tv-benk i stue.
Medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken og hvitevarer på kjøkken i kjeller. Sofaene på loftet medfølger.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 243 m²

TBA: 75 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m² Kjellerstue, entré/kjøkken, bad, kontor, soverom.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom, stue/spisestue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse

2. etasje

5 m² Balkong

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 17 m² Hobbyrom

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftet har gulvareal på 32 kvm. Arealet er ikke målbart og er ikke medregnet i BRA-i.

Uthus: 1. etasje har ikke målbare arealer grunnet takhøyden.

Gulvareal er 25 kvm.

Det foreligger ikke tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 570,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 910 776,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 364 310,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 6 990 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 174 750,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

Kr. 545,- Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

Kr. 175 840,- Omkostninger totalt

Kr. 191 340,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 194 140,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 7 165 840,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 7 181 340,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 7 184 140,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1122/7/63:

29.08.1961 - Dokumentnr: 3802 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:7 Bnr:61

13.05.1981 - Dokumentnr: 3538 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1932 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1122 Gnr:7 Bnr:1

19.03.1981 - Dokumentnr: 2149 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1122 Gnr:7 Bnr:526

GRUNNBOKSDATO

10.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

if

POLISENUMMER

8130992

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: alissa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0,8% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse kr. 3 990,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring 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 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt

budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

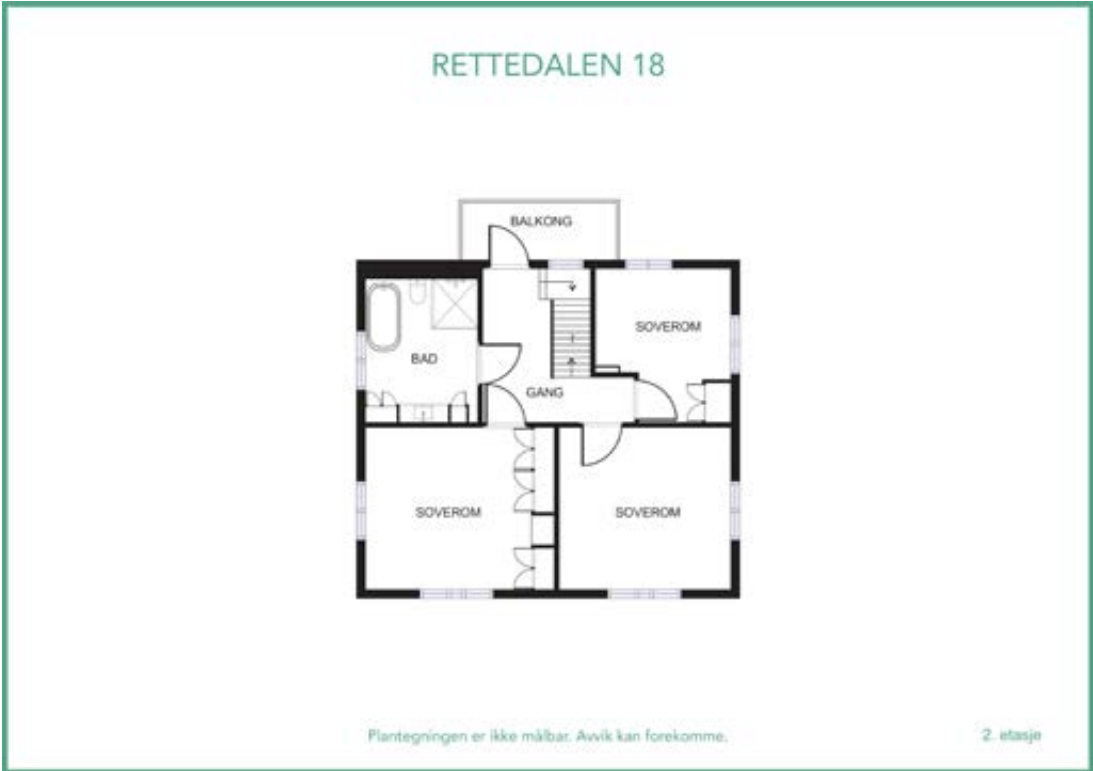
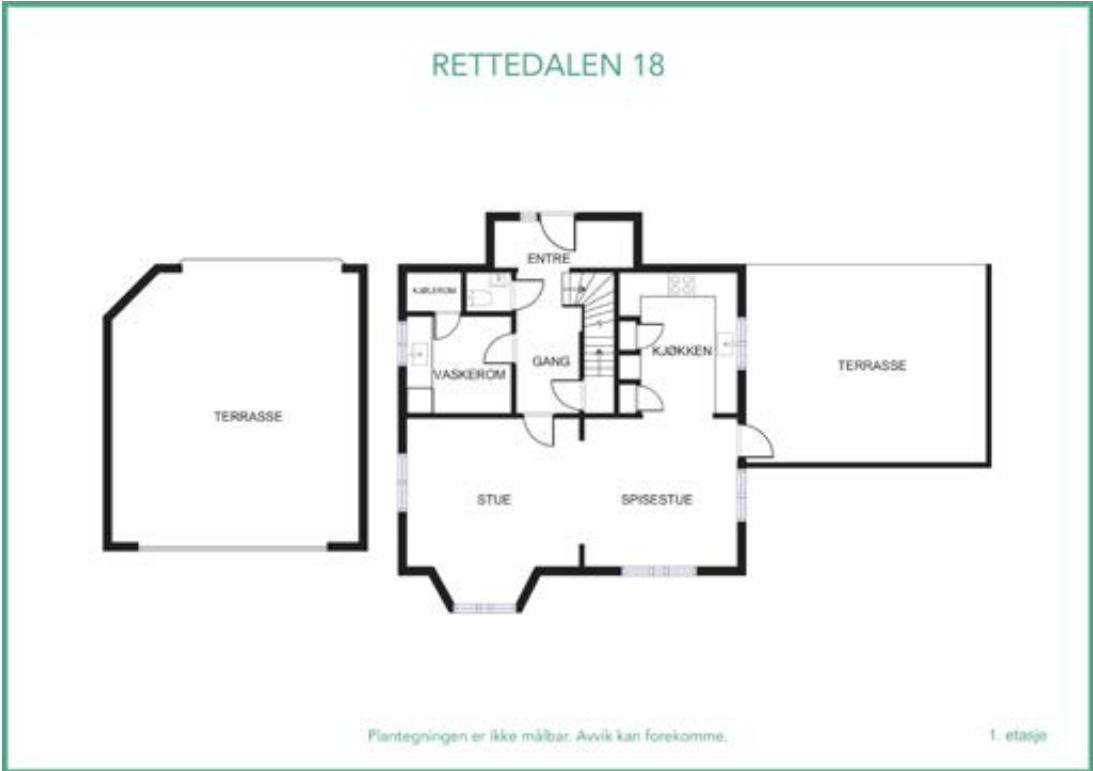
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

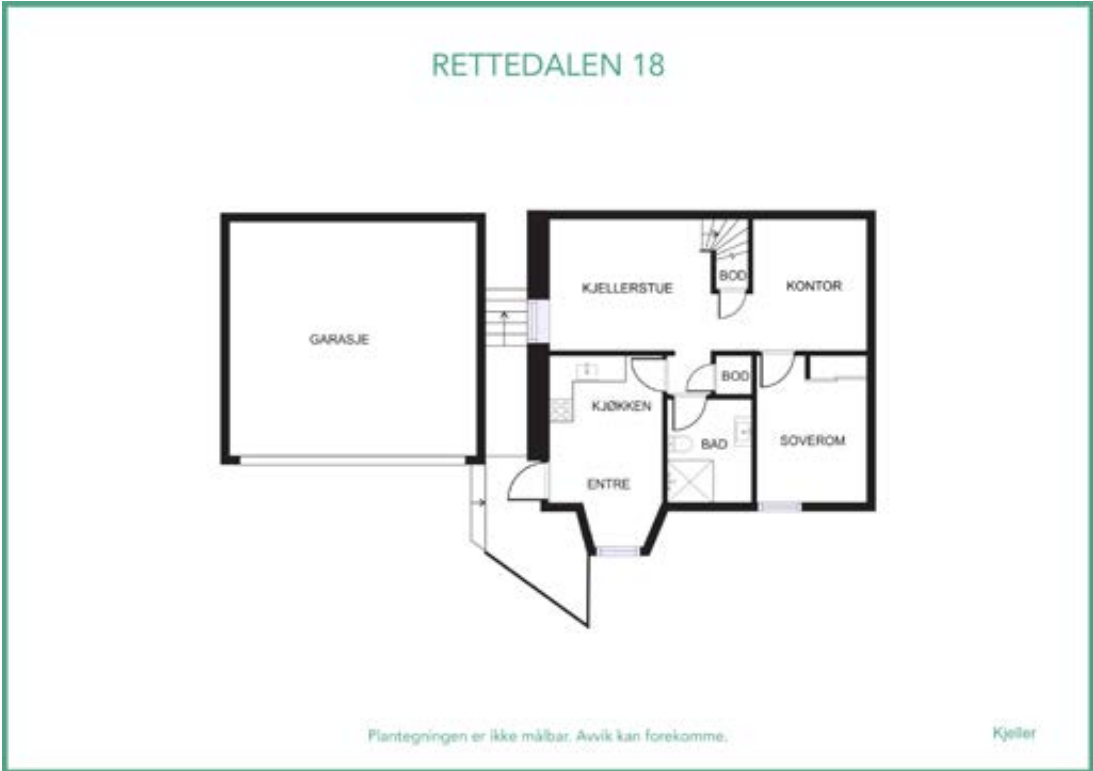
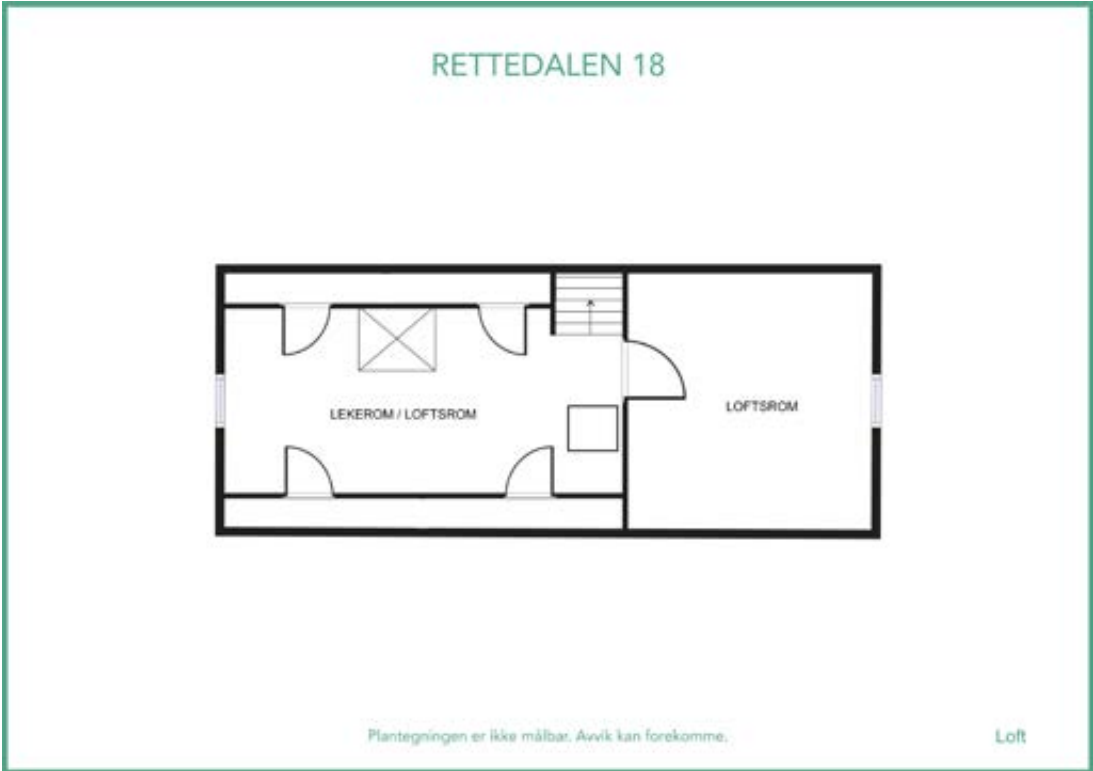
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegninger



Plantegninger



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RETTEDALEN 18

Selgers egenerklæring datert 23.10.25,
tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil
Engelsgjerd Andersen datert 26.01.26 og energiattest
følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er
komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med
meglerforetakets representant dersom du mener at
noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0159/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Aanestad	Katja Sofie Aanestad

Gateadresse	
Rettedalen 18	
Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	4330

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hellevik VVS: Bygget begge bad, wc, vaskerom, nye avløpsrør. Alt VVS nytt i 2018-2020. Se tidligere prospekt. Sigurd Lima: I forbindelse med oppsett av kjøkken i kjeller i 2025.

Arbeid utført av

Hellevik VVS og Sigurd Lima

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt membran bad 2 etg. Gulvbelegg kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ett tilfelle hvor store mengder snø smeltet fra terrasse over garasje, ble det observert noen små renninger inni garasje. Har fulgt med på dette, men ikke observert noe siden den ene gangen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel pipe, ikke kontrollert - ingen ildsted

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det er lagt murpuss på grunnmur. Noe av den utvendige murpussen har løsnet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun i uthus, der har det vært/er borebiller og det må rives. Ellers har tidligere eier også observert mus i uthuset, men vi har ikke sett noe til det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har fjernet dette gjennom skadedyrfirma i 2020, kontrollert i 2021. Vi har ikke sett et eneste skjeggkre.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Algård Elektro AS: Alt installasjon nytt 2020. Varme i alle gulv Lader i garasje installert av samme firma i 2022. Mautek: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i kjelleren i 2025.

Arbeid utført av

Algård Elektro AS, Mautek Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader installert 2022

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byggm Thor Erik Ericsson: Ny garasje 2019. Hus 2018-2020; nye vinduer, ny kledning med etterisolering, nytt vindfang, nye overflater innvendig. Byggmester Bernt Olav Birkedal, faglært 2024: Levert og montert asfaltplater, papp, lekter og strø imp. Nye beslag møner og valmer. Nytt bly i pipe, nye innskudd. Demontering og montering av skifer, Festemidler, Tak over karnapp er inkl. Nytt takvindu

Arbeid utført av

Byggm Thor Erik Ericsson, Byggmester Bernt Olav Birkedal

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus uten dette, ref tidligere prospekt.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med nabo om felles oppkjøring

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

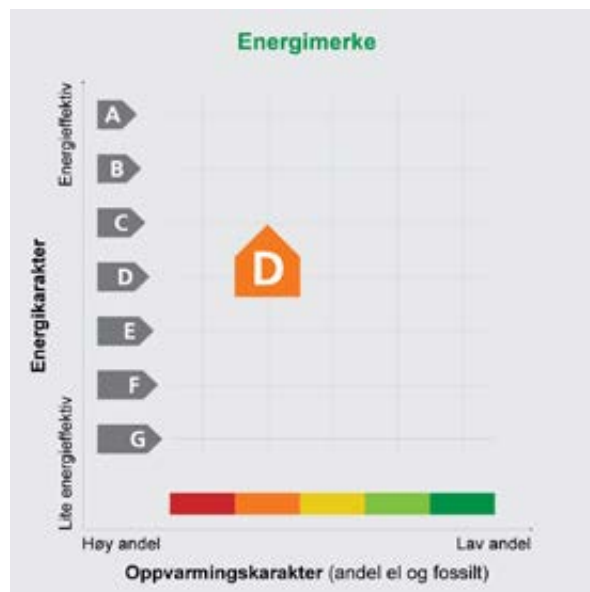
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Aanestad	8646b20e862d62def1de aee39e1ba0893f1511a7	23.10.2025 13:56:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katja Aanestad	208166f7a5c51c0ee44b9f fdee244461e71bf09a	23.10.2025 13:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Rittedalen 18
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12260865
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1314984
Dato	21.09.2021

Innmeldt av Tomas Eriksson



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport



Enebolig



Rettedalen 18 , 4330 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 7, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20993-1940

Referansenummer: VK1758

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253





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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • tilleggbygg 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 (<https://iverdi.no/>).

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 tjenestetyster.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1932.

Boligen er oppført med grunnmur av stein/ement som utvendig er pusset og malt.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasje skiller av tre bjelkelag.

Mansardtak i trekonstruksjon tekket med skifer.

Boligen gjennomgikk større oppgraderinger og renoveringer i perioden 2018–2020.

Boligen er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein fra 2024.

Fasaden er kledd med liggende dobbelfalset trekledning med profilert utførelse i nedre del.

Kledning, bakenforliggende vindtetting og lekter er fra 2019 (opplyst fra forrige salg).

Vinduer i tre med isolerglass fra 2019,

Ytterdør i Entre 1. Etasje hovedinngang med isolerglass felt fra 2019 (Opplyst fra forrige salg)

Balkong-dør 2. Etasje i tre med isolerglass-felt fra 2019.

Balkong-dør 1. Etasje i tre med isolerglass-felt fra 2019.

Ytterdør til kjeller fra 2023.

Terrassen er oppført som takterrasse over garasje med dekke i terrassebord av impregneret trevirke fra 2018/2019.

Konstruksjon i tre med tett tekke. Tekke er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst på betalingstidspunkt.

Rekkverk i tre med dobbel-falset liggende kledning og rekkverk i glass.

Areal: 43m²

Utvendig trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med 1-stav parkett, laminat, belegg fra 2018/2019.

Malte vegg- overflater.

Malte himlings flater.

Etasjeskille i tre (bjelkelag)

Betong mot grunn.

Pipe er ikke videre kontrollert, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Det skal

jevnlige utføres kontroll av ildsted og pipe av branntilsyn.

Det var ikke montert ildsted i boligen på befaringsdagen.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Hulltaking/fukt måling ble foretatt i på-forings-vegg på soverom i kjeller mot grunnmur.

Innvendige trapper i tre belagt med parkett og vinyl belegg.

Innerdører med profilerte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje fra 2020.

Malte vegg overflater.

Malte himlings flater.

Fliser på vegg overflater i dusj-sonen.

Fliser på overflater gulv.

Mosaikk fliser i dusj-sonen.

Avlang sluk med metallrist i dusj-sone.

Plast sluk med metallrist under badekar.

Membranen synliggjort under klemring.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj-vegg i glass.

Badekar med dusj garnityr og blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra gang mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra 2019.

Malte vegg-overflater.

Malte himlingsflater.

Kran er tilknyttet utvendig montert vannrør langs vegg.

Fliser på overflater gulv.

Plast sluk med metallrist.

Membran er synliggjort under klemring.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Bad oppgardert i 2018. (Opplyst av forrige salg.)

Baderoms-plater på vegg-overflater.

Malte himlings flater.

Vinyl belegg på overflater gulv.

Fall ledes mot sluk.

Fall forhold under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet tilkomst på befaringstidspunkt.

Plast sluk plassert i dusj-sone under kabinett.

Plast sluk med plast rist plassert ved bereder.

Membran er synliggjort under klemring.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj-kabinett.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt hulltaking fra kjøkken mot dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. Etasje fra 2019, velutstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er integrert.

Mekanisk avtrekk.

Kjøkken kjeller fra 2025, velutstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Komfyrvakt er installert.



Beskrivelse av eiendommen

Vannstopper/waterguard sensor er ikke etablert, plast sluk i gulv til kjøkken er etablert.

Mekanisk ventilasjon fra 2025.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Fliser på gulv.

Malte veggoverflater.

Malte takflater.

Kjølerom plassert på vaskerom.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.

Innholdsfortegnelse mangler iht. dagens krav.

Avløpsrør er av plast.

Skulte avløpsrør er av ukjent material.

Ventilering via ventiler i yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

Varmepumpe fra 2018-2020 plassert i stue 1. Etasje.

Bereder fra 2018-2020 plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering oppgradert i 2018. (Opplyst av eier)

Grunnmur med stein/sement som utvendig er pusset og malt.

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

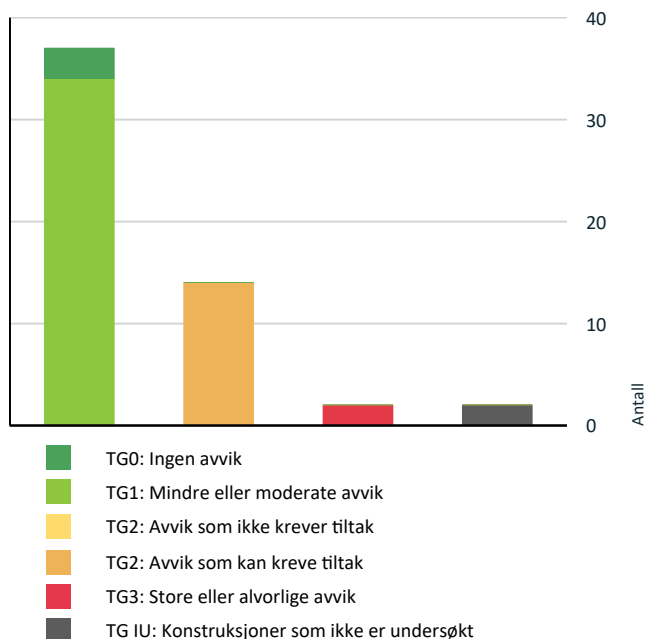
Utehus

- Det foreligger ikke tegninger



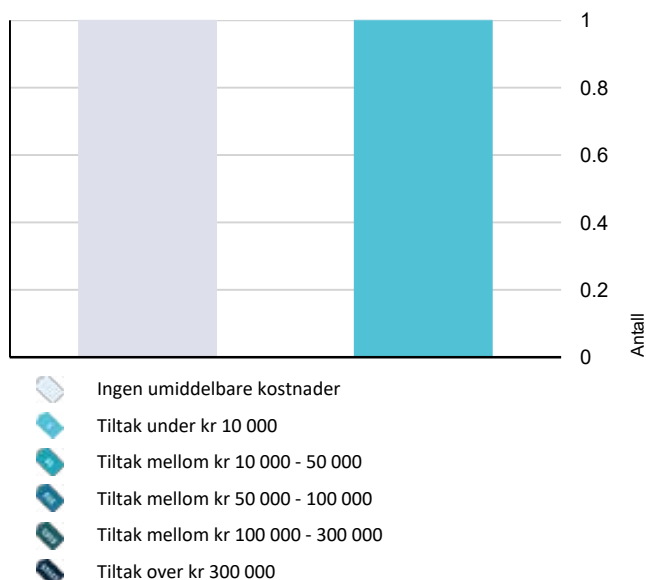
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille 2. Etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapp til loft. [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger [Gå til side](#)
og himling



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1932

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Boligen gjennomgikk større oppgraderinger og renoveringer i perioden 2018–2020.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. I 2024 ble takarbeid utført av faglært tømmer/byggmester (Bernt Olav Birkedal). Arbeidet omfattet demontering og remontering av eksisterende skifertekking, montering av nye asfaltplater som vindsperre, ny undertakspapp, lekter og strølekt av impregnert materiale. Det ble montert nye beslag ved møner og valmer, nytt blybeslag rundt pipe, samt nye innskudd ved gjennomføringer. Tak over karnapp ble inkludert i utbedringen, og nytt takvindu ble montert. Utførelsen fremstår fagmessig og i tråd med dagens byggeskikk.



Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium fra 2024.

Veggkonstruksjon

Fasaden er kledd med liggende dobbelfalset trekledning med profilert utførelse i nedre del. Kledning, bakenforliggende vindtetting og lekter er fra 2019 (opplyst fra forrige salg).

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger er oppført med laftet/tømret konstruksjon etablert på ringmur av stein og sement.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det registreres stedvis skjevheter og ujevnheter i vegger og gulv, noe som er normalt for bygninger av denne typen og alder. Laftekonstruksjoner vil over tid kunne få mindre bevegelser som følge av svinn, setninger og naturlig alderspåvirkning. Skjevheter og mindre bevegelser vurderes som normale for konstruksjonens alder.

Det er registrert skader og oppsprekking i hjørnebord, med avflassing av maling og begynnende råte- og fuktskader i treverket. Det mangler beslag eller annen tilfredsstillende avslutning mellom fasade og ringmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting eller reparasjon av skadet hjørnebord.
Lokale utbedringer anbefales.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansardtak konstruksjon oppbygget i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Eldre kondens merker ble observert på sperr kott.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 2019,



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør i Entre 1. Etasje hovedinngang med isolerglass felt fra 2019 (Opplyst fra forrige salg)
Balkong-dør 2. Etasje i tre med isolerglass-felt fra 2019.
Balkong-dør 1. Etasje i tre med isolerglass-felt fra 2019.
Ytterdør til kjeller fra 2023.

Slitasje i nedre del av dørblad og terskel på balkong-dører i andre etasje.
Slitasje på pakninger, rammer og dørblad som normalt iht. alder.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført som takterrasse over garasje med dekke i terrassebord av impregnert trevirke fra 2018/2019.
Konstruksjon i tre med tett tekke. Tekke er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst på betalingstidspunkt.
Rekkverk i tre med dobbel-falset liggende kledning og rekkverk i glass.

Slitasje på overflatene viser stedvis værslitasje, gråning og noe oppsprekking i bordene som følge av alder og naturlig fukt- og solpåvirkning.

Areal: 43m2



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Balkong konstruksjon i tre.
Belagt med Terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i tre.

Areal: 5m2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er i underkant av iht. dagens krav til rekkverkshøyder på 100cm. Rekkverk ble målt til 97cm.

Terrassebord har for liten spalteåpning mellom terrassebordene en anbefalt. Dette medfører redusert drenering og lufting, noe som igjen gir økt fuktpåvirkning og slitasje på overflatene. Det registreres værslitasje, misfarging og begynnende oppsprekking i treverket som følge av mangelfull uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten spalteåpning kan føre til oppfukting og nedbrytning av terrassebordene over tid, samt økt risiko for begroing og glatte flater. Vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Utskifting av terrassebord etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse-platting konstruksjon i tre med terrassebord i impregnert trevirke. Rekkverk i tre fra 2018/2019.

Areal: 30m2



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er i underkant av iht. dagens krav til rekkverks høyder på 100cm. Rekkverk ble målt til 94cm.

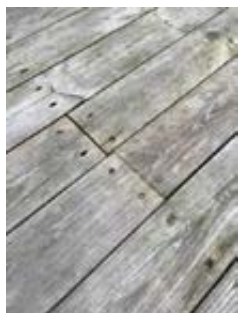
Det registreres noe ufagmessig utførelse på terrasse gulvet med skøyter plassert på samme sted. Det er benyttet spiker som innfesting, noe som ikke er anbefalt da dette gir redusert feste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må oppgraderes for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppgraderinger etter behov.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Håndløper iht. dagens krav mangler. (TG2)



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med 1-stav parkett, laminat, belegg fra 2018/2019.



Tilstandsrapport

Malte vegg- overflater.
Malte himlings flater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre (bjelkelag)
Betong mot grunn.

TG 3 Etasjeskille 2. Etasje

Etasjeskille i tre (bjelkelag)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Høydeforskjell på 32mm ble målt på kontrollerte steder på soverom.

Høydeforskjell på 23mm ble målt på kontrollerte steder i gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er ikke videre kontrollert, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Det skal jevnlig utføres kontroll av ildsted og pipe av branntilsyn.

Det var ikke montert ildsted i boligen på befaringsdagen.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe er innkledd på enkelte sider. Det tillates ikke innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fukt måling ble foretatt i på-foringsvegg på soverom i kjeller mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmålinger i rom under terreng i kjeller, i påforingsvegg mot grunnmur. Målinger utført i oktober 2025 viste fuktverdier på 20,2 % i treverk. Ved ny kontroll den 23. januar 2026 viste tilsvarende målepunkt verdier i området 13–14 %.

Det ble ved befaring i oktober 2025 også registrert fuktverdier rundt 20,2 % i tilstøtende konstruksjon mot bad/vaskerom. Ved kontroll på samme sted i januar 2026 ble det foretatt fuktmåling uten utslag.

Ulikhetene i måleresultatene vurderes å kunne ha sammenheng med årstidsvariasjoner og klimatiske forhold. Målinger utført i høstperiode kan påvirkes av økt fuktbelastning i grunnen, herunder mulig kapillært fuktopptak fra underliggende masser, mens vinterforhold med frost og tørrere grunn kan gi lavere målte verdier. Det presiseres at fuktmålinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på måletidspunktet.

I henhold til SINTEF Byggforsk anses fukttinnhold i trevirke under 15 % som tørt. Ved fuktverdier over 20 % kan det, under gitte forutsetninger over tid, være risiko for soppdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte fuktverdier og sesongmessige variasjoner vurderes som forhold som er typiske for bygninger oppført rundt 1932, og er ikke uvanlig for denne typen konstruksjon.

Jevnlig kontroll og overvåking anbefales i tiden som kommer.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre belagt med parkett og vinyl belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stigningsforhold i trapper avviker fra dagens krav iht. TEK17 §12-14. Det registreres knirk i enkelte trinn som følge av bevegelse i konstruksjonen. Forholdet vurderes som normalt for byggets alder.

Høyde på rekkverk er i underkant av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i stigningsforhold kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for fall.

Ved fremtidig oppgradering eller utskifting anbefales trapp utført etter gjeldende forskriftskrav (TEK17 §12-14).



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapp til loft.

Innvendig trapp fra 2. Etasje til loft i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens stigningsforhold avviker fra dagens krav i TEK17 §12-14.

Fri høyde fra trinn til himling er målt til under 200 cm, noe som er lavere enn minimumskravet.

Det mangler håndløper iht. dagens krav.

Rekkverk mangler iht. dagens krav.

Utførelsen på trappen er normalt for oppførings tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og hånd-løper må etableres for å opprettholde sikker bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innerdører med profilerte fronter.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Mindre skjevheter registreres på enkelte innerdører.



Tilstandsrapport

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. Etasje fra 2020.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegg overflater.
Malte himlings flater.
Fliser på vegg overflater i dusj-sonen.

Vindu er plassert nær våtsone ved badekar. Plasseringen medfører økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på vinduskarm og foring. (TG2)
Slitasje registreres på fliser og fuger. Primært i dusj-sonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på overflater gulv.
Mosaikk fliser i dusj-sonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall i dusj-sone er i underkant av dagens krav 1:50. Fall ble målt til 20mm på 110cm i dusj-sone.
1-2 mm er fallet i underkant.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det presiseres at funksjonskravet er ivaretatt med fall forhold. Fall ledes mot sluk.

Badet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avlang sluk med metallrist i dusj-sone.

Plast sluk med metallrist under badekar.

Membranen synliggjort under klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj-vegg i glass.

Badekar med dusj garnityr og blande batteri.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2019.



1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Malte vegg-overflater.

Malte himlingsflater.

Krane er tilknyttet utvendig montert vannrør langs vegg. Løsningen er teknisk funksjonell, men ikke utført i henhold til anbefalt praksis for skjult eller integrert rørføring. Utførelsen gir et mindre estetisk uttrykk og avviker fra vanlig standard for nyere installasjoner. (TG2)



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på overflater gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.
Membran er synliggjort under klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad oppgardert i 2018. (Opplyst av forrige salg.)



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderoms-plater på vegg-overflater.
Malte himlings flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er feilmontert i nedre del av vegg. Det mangler fuge og metallist i overgang mellom plate og gulv. Dette medfører at platekantene står eksponert for fukt og ikke er utført i henhold til produsentens monteringsanvisning eller anbefalingene i Byggforskserien 543.505 "Veggekledning av baderomsplater".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil utførelse gir risiko for at vann trenger inn bak platene ved vannsøl eller rengjøring. Dette kan føre til oppsvelling, misfarging og svekket vedheft, samt potensiell fuktskade i underliggende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å utbedre overgangen ved å montere korrekt avslutningslist og elastisk fuge som sikrer tett og forskriftsmessig overgang mellom vegg og gulv.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Vinyl belegg på overflater gulv.

Fall ledes mot sluk.

Fall forhold under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet tilkomst på befaringsstidpunkt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk plassert i dusj-sone under kabinett.

Plast sluk med plast rist plassert ved bereder.

Membran er synliggjort under klemring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Opplagg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj-kabinett.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt hulltaking fra kjøkken mot dusjkabinett.

Det ble i oktober 2025 målt fuktverdier rundt 20 % i konstruksjon mot våtrom i kjeller. Ved ny kontroll den 23. januar 2026 viste målinger samme sted ingen utslag. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med utettheter fra våtrom, men knyttes til forhold beskrevet under punkt "Rom under terreng".



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISE STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken 1. Etasje fra 2019, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISE STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken kjeller fra 2025, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Komfyrvakt er installert.
Vannstopper/waterguard sensor er ikke etablert, plast sluk i gulv til kjøkken er etablert.



KJELLER > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon fra 2025.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Fliser på gulv.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk ventilasjon.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet er ikke oppført etter dagens anbefalte prinsipp om "rom-i-rom-konstruksjon", hvor vegger, tak og gulv skal være fysisk adskilt fra omkringliggende konstruksjoner. Rommet har ikke nedsenket himling eller oppforet gulv med lufting rundt hele konstruksjonen, slik det anbefales for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, kondenskontroll og inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende lufting og adskillelse øker risikoen for kondens og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, spesielt ved kuldebroer eller lekkasjer fra kjøleaggregatet. Det kan også vanskeliggjøre inspeksjon og vedlikehold av konstruksjonen.

Ved oppgraderinger anbefales kjølerom ombygget til dagens krav.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.
Innholdsfortegnelse mangler iht. dagens krav.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

TG 2 Avløpsrør - 2

Skulte avløpsrør er av ukjent material.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder anbefales det rørinnspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Jevnlig kontroll anbefales.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i yttervegger.



Tilstandsrapport

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

TG 10 Varmesentral

Varmepumpe fra 2018-2020 plassert i stue 1. Etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2018-2020 plassert i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget



Tilstandsrapport

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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



TG 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kunde opplyser om at drenering er oppgradert i 2018.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre deler av grunnmurs plast/platon er ikke synliggjort og topplist er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av topp-list iht. dagens krav anbefales.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med stein/sement som utvendig er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Saltutslag og kondensmerker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.



Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

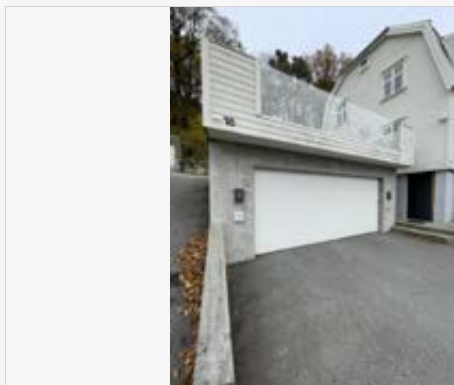
- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje oppført i 2019.

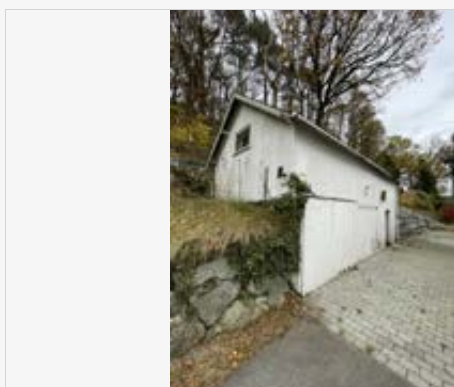
Vegger og gulv i betong.

Takkonstruksjon i tre.

Det er montert elektrisk leddport.

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

Utehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Utehus av eldre ukjent dato.

Oppført med yttervegger i tre med tre kledning.

Saltak tekket med metallplater.

Bygget har generelt høy slitasje.

Riving/renovering må påregnes i tiden som kommer.

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



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

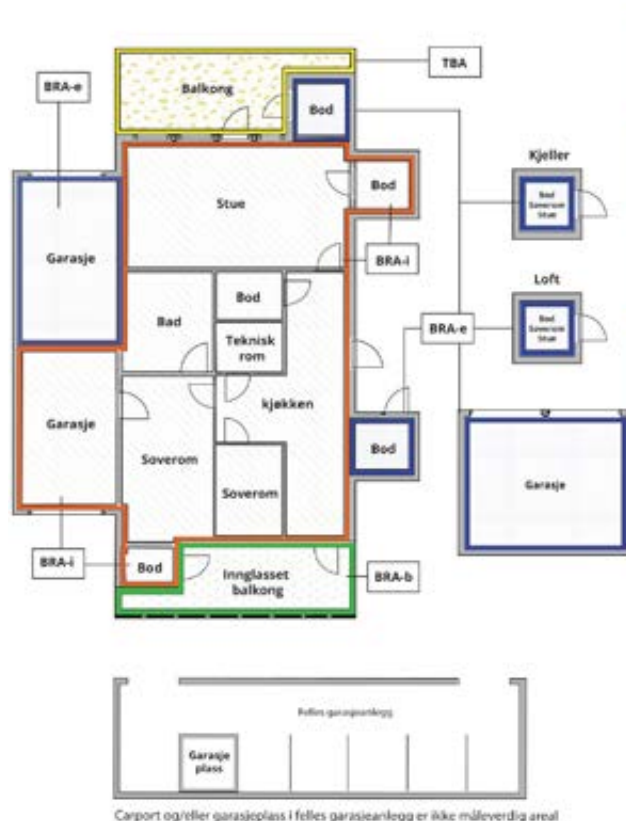
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						32	32
2. Etasje	63			63	5		63
1. Etasje	70			70	74		70
Kjeller	56			56			56
SUM	189				79	32	221
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré/gang m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjølerom, stue/spise stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, entré/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						25	25
2. Etasje		17		17		17	34
SUM		17				42	59
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		2 boder	
2. Etasje		Hobbyrom	

Kommentar

1.etasje har ikke målbare arealer grunnet takhøyden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	189	0
Garasje	0	37
Utehus	0	17



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Katja Sofie Aanestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	63		0	1137.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rettedalen 18							
Hjemmelshaver Aanestad Katja, Aanestad Thomas							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	31.10.2025	
3	31.10.2025	
4	31.10.2025	
5	23.01.2026	
6	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 000 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0159/25

Adresse: Rettedalen 18, 4330 ÅLGÅRD, gnr. 7, bnr. 63 i
Gjesdal kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 90992034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/