notar



Austrått

Gamle Ålgårdsveien 81

Enebolig | BRA-i/BRA Total 214/214 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 6 159 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 169 740,-
Totalpris	Kr 6 159 740,-
BRA-i/BRA Total	214/214 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1939
Soverom	4
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	32
Om eiendommen	38
Vedlegg	56
Budskjema	96

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Espen Iversen Seheim

Eiendomsmeglerfullmektig

es@notar.no
479 24 777

Jeg er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Stavanger og har over 20 års erfaring innen salg. Jeg vet at de beste resultatene skapes gjennom tillit, engasjement, tilgjengelighet og godt samarbeid.
Med et sterkt konkurranseinstinkt og stort engasjement for faget jobber jeg målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Hvert salg er unikt, og dine ønsker og behov står alltid i sentrum. Gjennom god markedsføring, tett oppfølging og en gjennomtenkt strategi legger jeg til rette for et best mulig resultat.
For meg handler et vellykket boligsalg om mer enn pris. Trygghet, god kommunikasjon og personlig oppfølging skal prege hele prosessen ,slik at både selger og kjøper sitter igjen med en god opplevelse.
Mitt mål er at du skal være så fornøyd med både oppfølgingen og resultatet at du gjerne anbefaler meg videre til venner og bekjente. Det er den beste bekreftelsen på tillit, kvalitet og godt utført arbeid.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende og hyggelig boligprat!

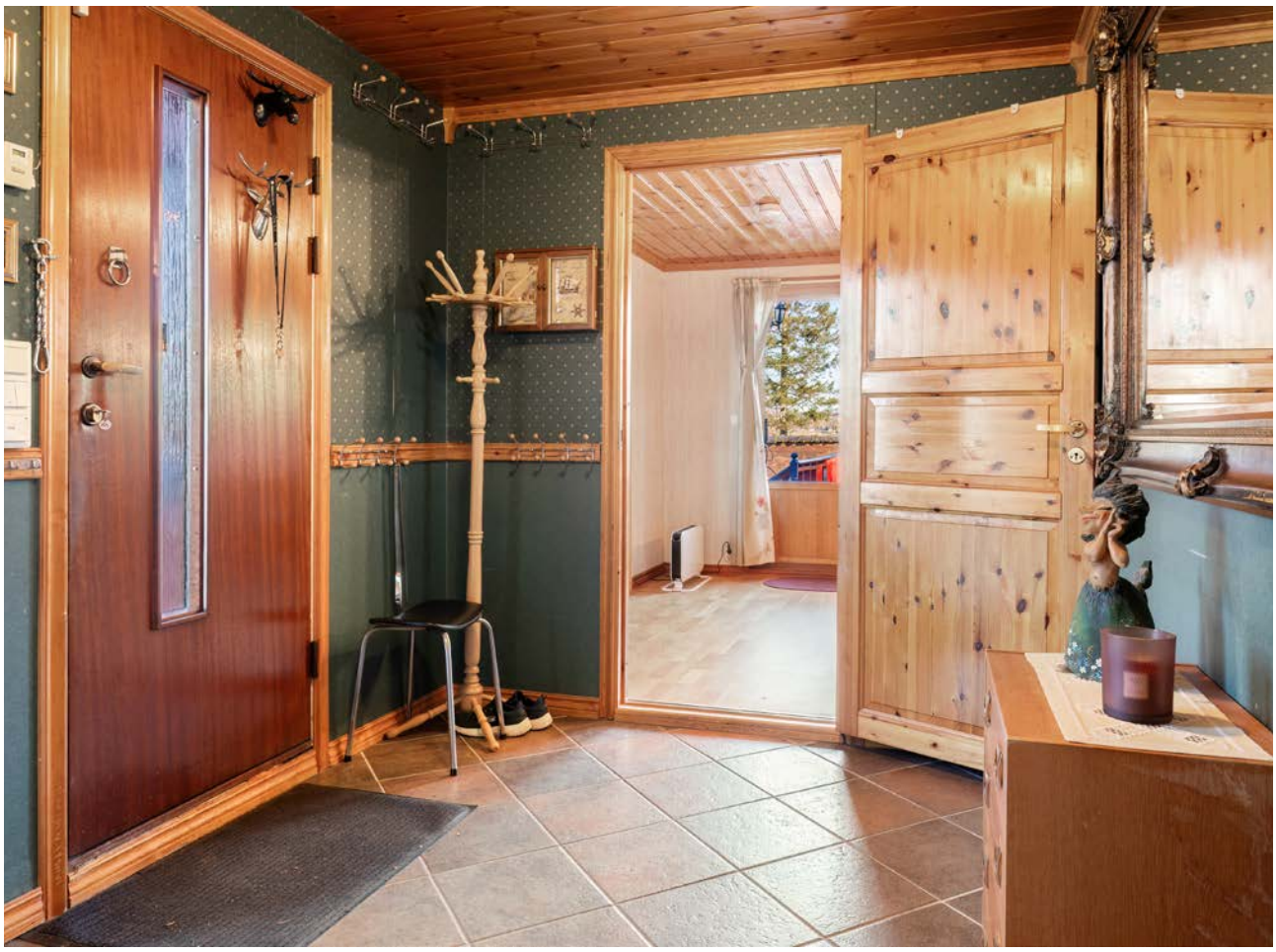
Velkommen til Gamle Ålgårdsveien 81

Velkommen til Gamle Ålgårdsveien 81 – en romslig enebolig på en stor tomt på over 1 000 m². Eiendommen har et stort uteområde og et spennende potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Her ligger mulighetene til rette for å skape et personlig hjem, med god plass både inne og ute. Boligen har behov for oppussing, og gir dermed en fin anledning til å videreutvikle eiendommen etter egne ønsker og behov. En unik mulighet for den rette storfamilien.













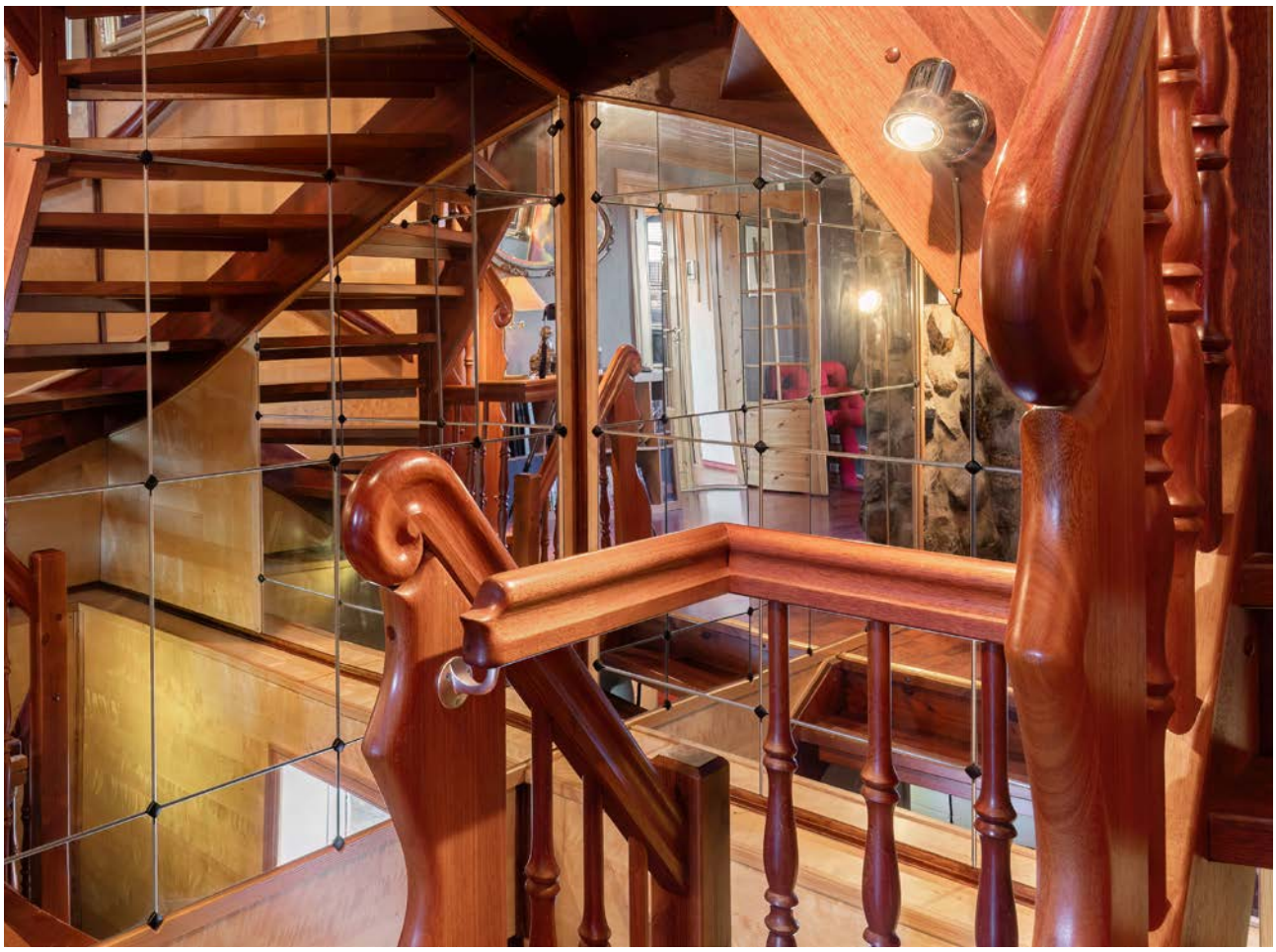










































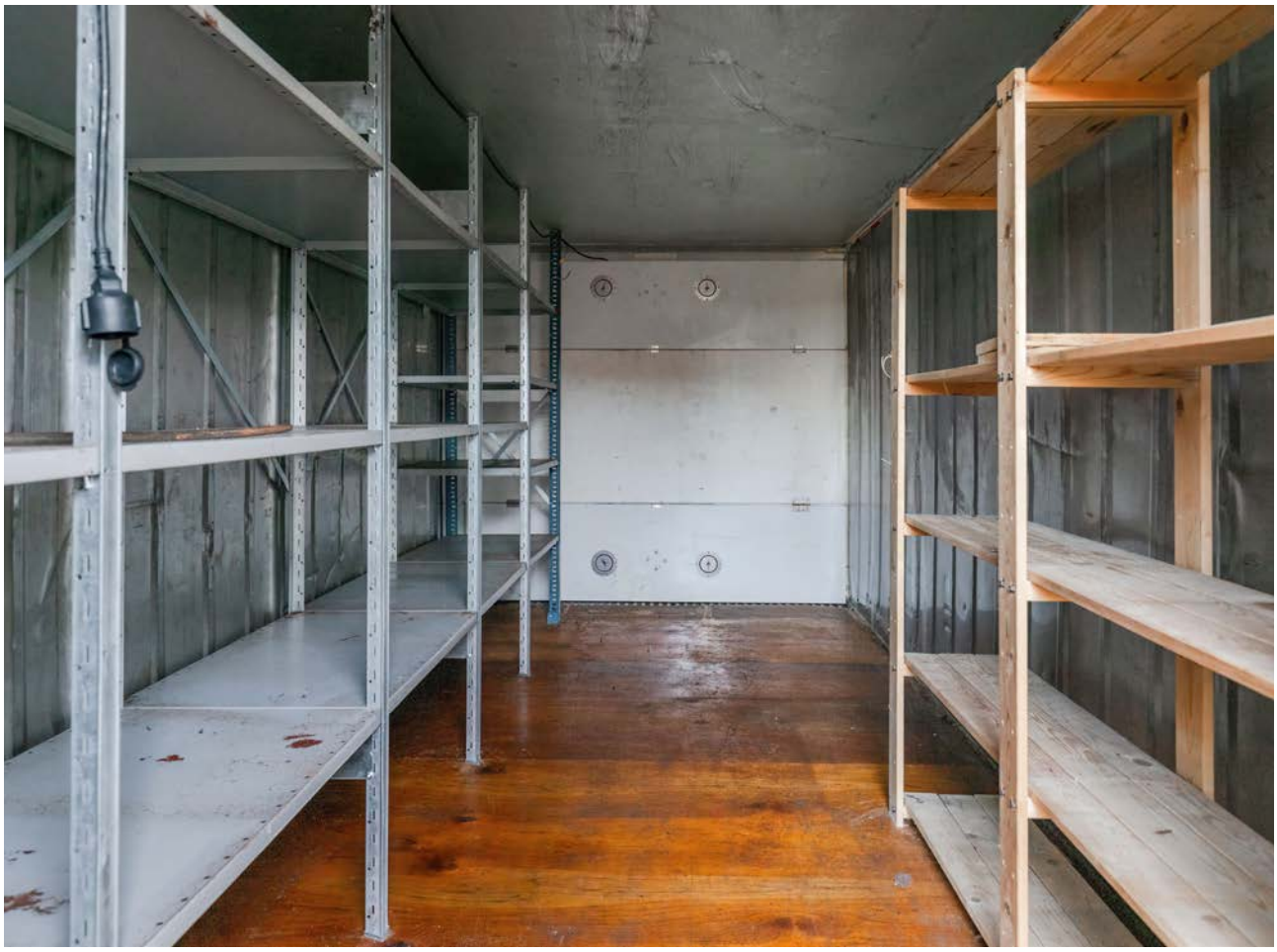






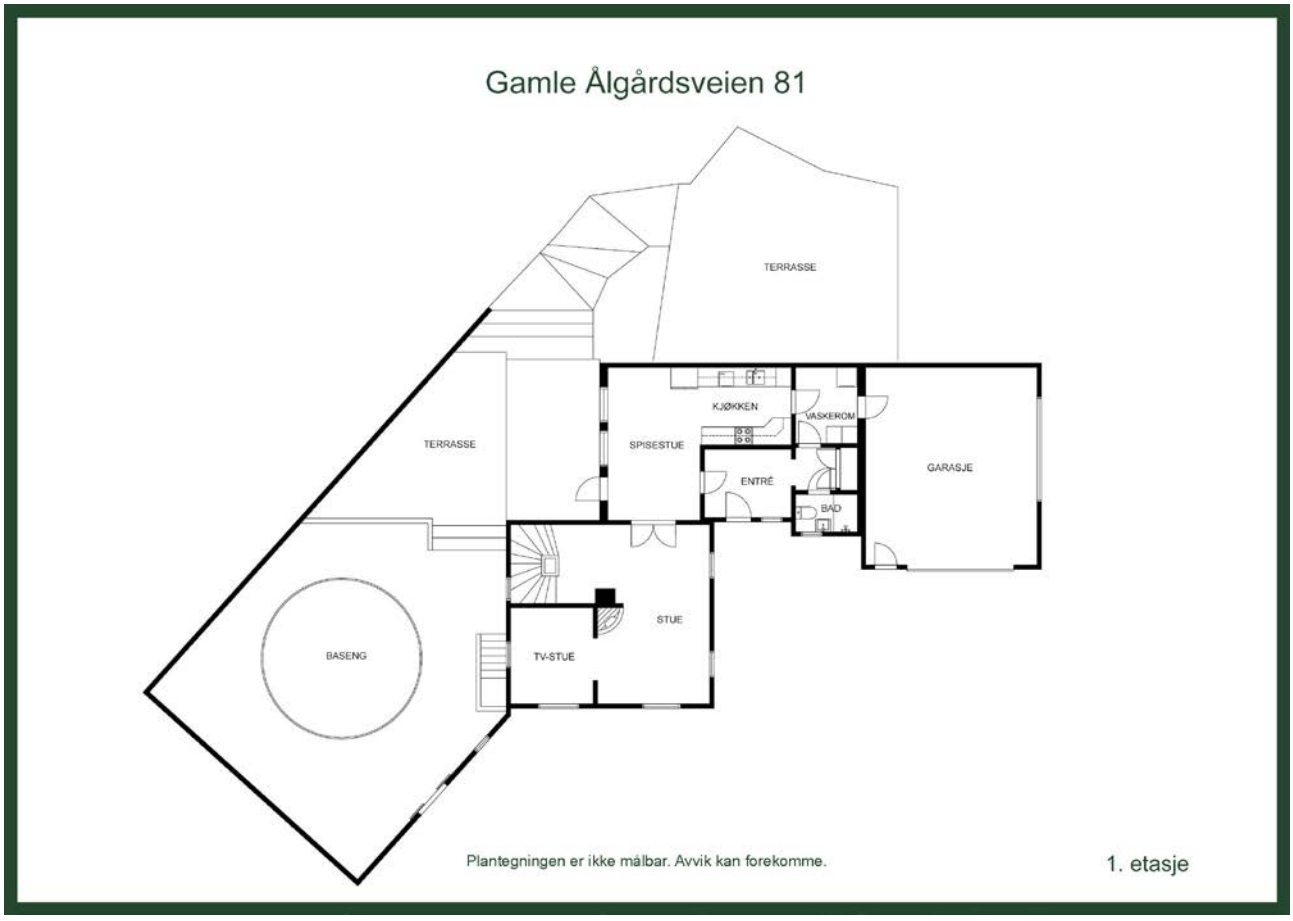


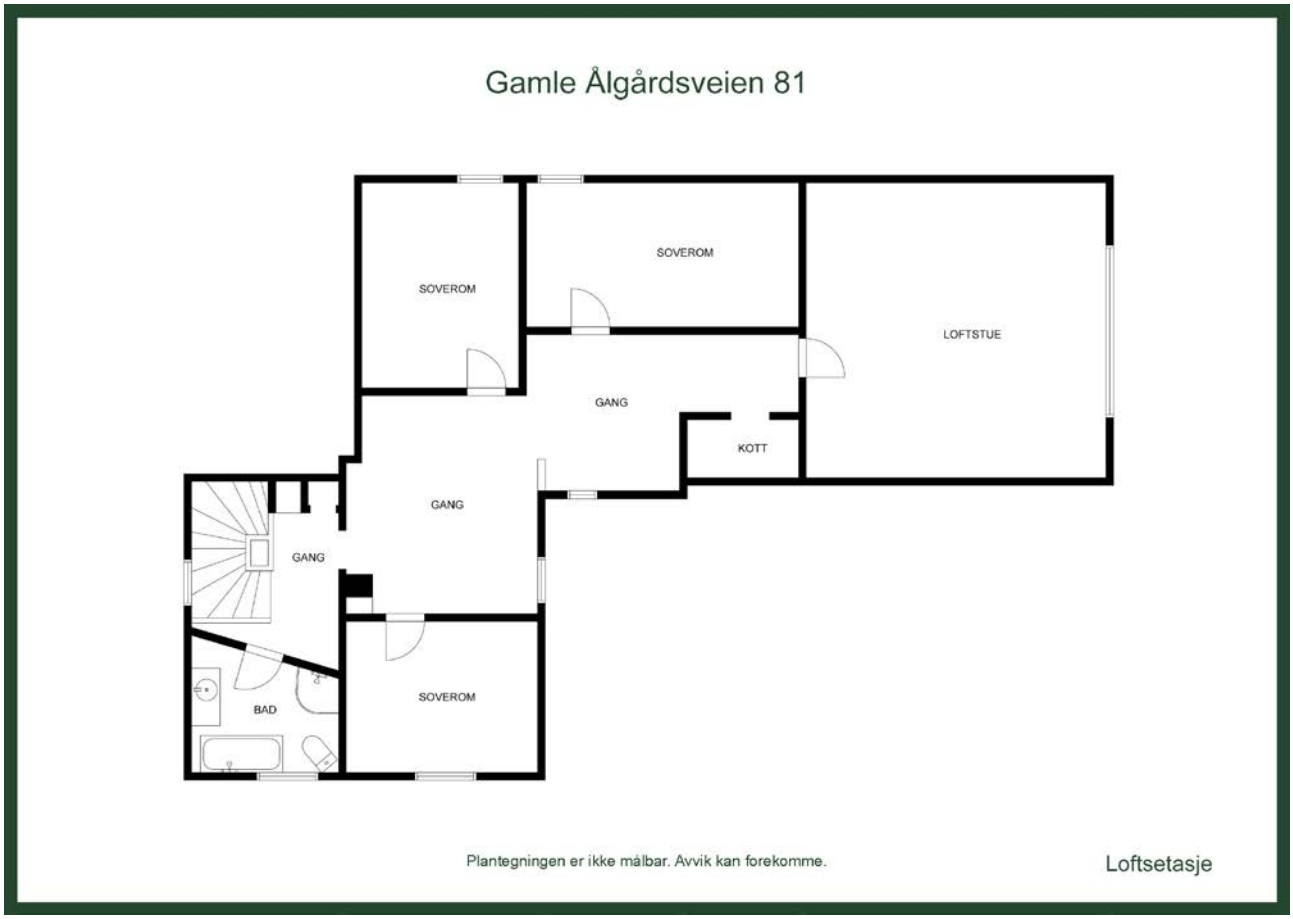


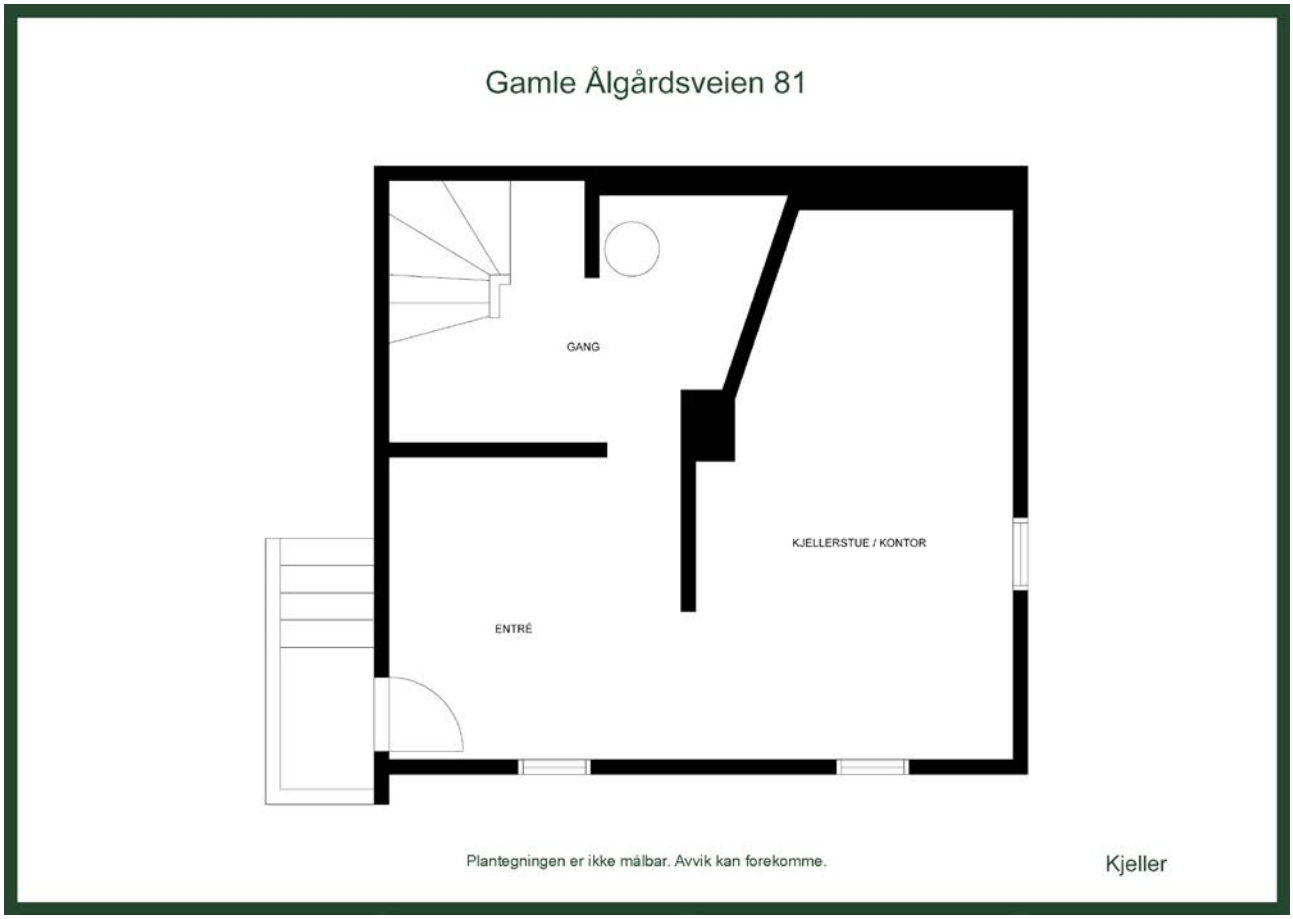







Gamle Ålgårdsveien 81
TERRASSE
TERRASSE
KJØKKEN
VASKEROM
SPISESTUE
ENTRÉ
BAD
GARASJE
STUE
TV-STUE
BASENG
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
1. etasje


Gamle Ålgårdsveien 81
SOVEROM
SOVEROM
LOFTSTUE
GANG
KOTT
GANG
GANG
SOVEROM
BAD
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Loftsetasje


Gamle Ålgårdsveien 81
GANG
KJELLERSTUE / KONTOR
ENTRÉ
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Kjeller

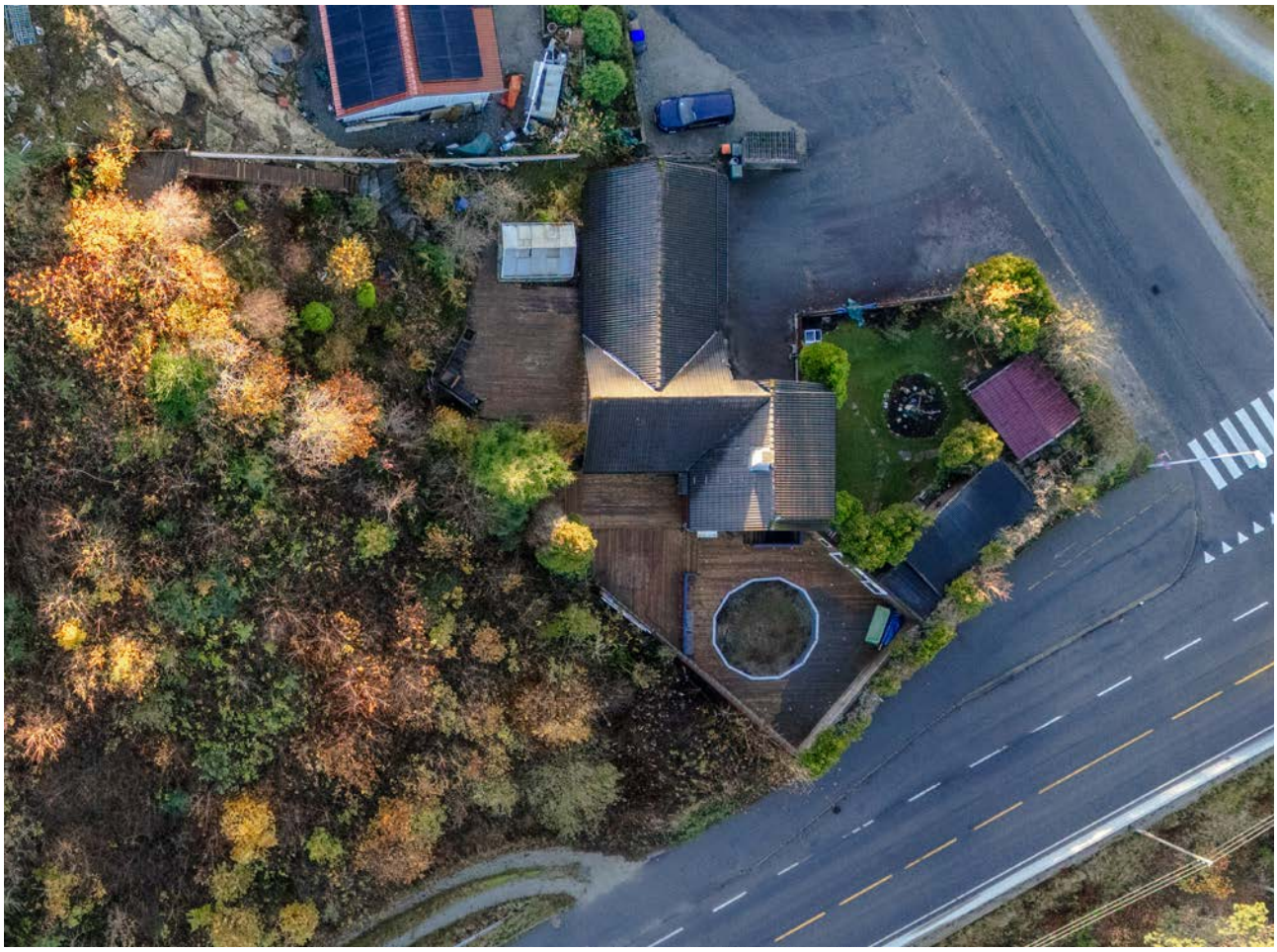
















Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde på Håbet i Sandnes. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som man har kort vei til et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i hverdagen.
Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid, med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier.
Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes innen kort avstand, og Sandnes sentrum med sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.
Det er gode forbindelser til kollektivtransport, og beliggenheten gir enkel adkomst til det overordnede veinettet med videre forbindelse mot både Stavanger, Forus og øvrige deler av Nord-Jæren.
Her får man en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til natur og fritidsaktiviteter, samt praktisk tilgang til det man trenger i hverdagen.

Adkomst

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

Nabolagsprofil

Gamle Ålgårdsveien 81 - Nabolaget Håbet/Høyland - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Prestheiveien Linje 23, 27, E90, 92, N95	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 3 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17.6 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	18 min 1.4 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 2.9 km

«Flott plass»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

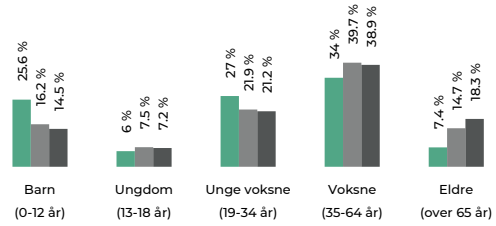
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbet/Høyland	1 661	599
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Håbet Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Håbafjell idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	13 min 1 km
Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	13 min 1.1 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	14 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

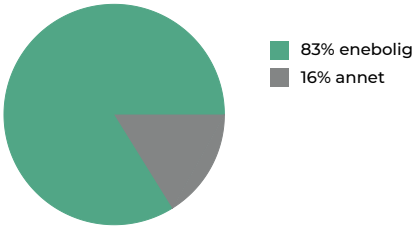
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Glettefjell ballbinge	8 min
Ballspill	0.5 km
Klokkarveien balløkke	11 min
Ballspill	0.9 km
Ganddal Terapi & Trening	16 min
Everybody Gym & Fitness	17 min

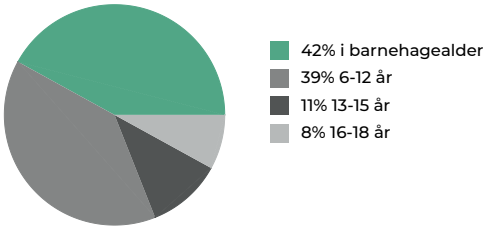
Boligmasse



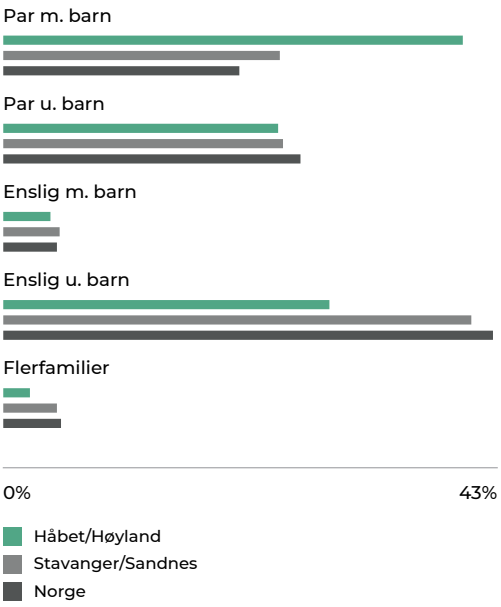
Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	4 min
Vitusapotek Bogafjell	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



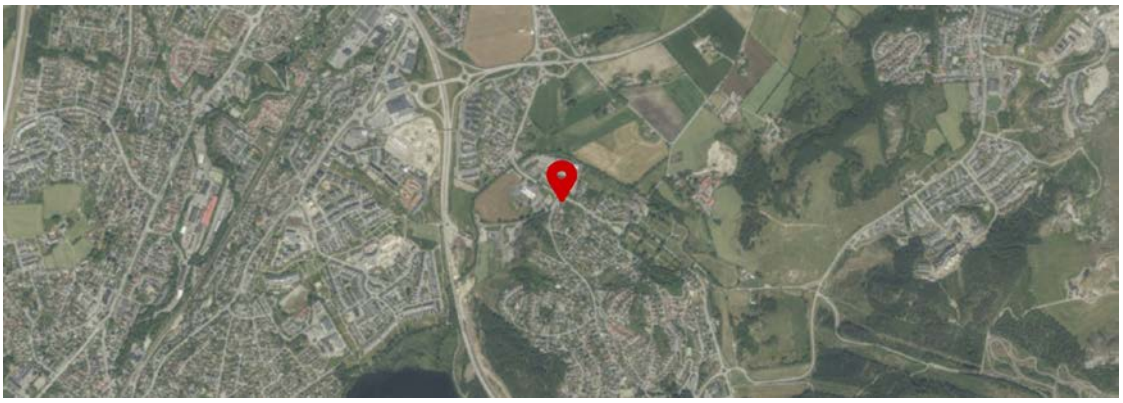
Familiesammensetning

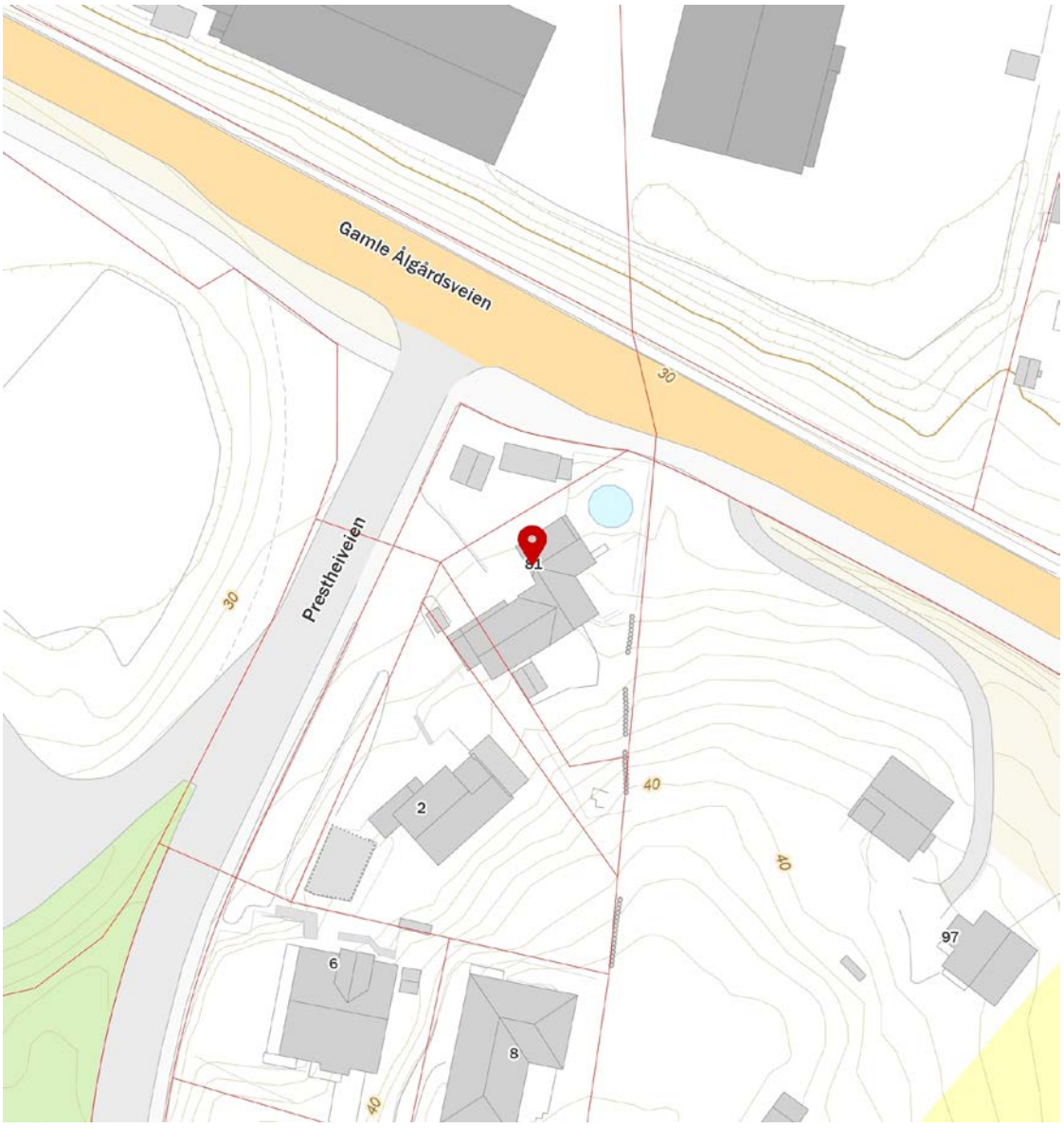


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

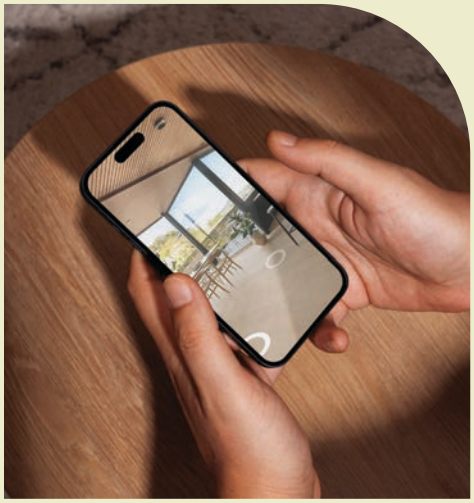
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Gamle Ålgårdsveien 81

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES

Oppdragsnummer
12-0238/26

Selger
Jonny Ernst Johanson
Sidsel Amundsen

Matrikkel
Gårdsnummer 44, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 44, bruksnummer 50, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 44, bruksnummer 200, , ideell andel 1/1.
i Sandnes kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
F

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er 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 1.022 kvm.

Beskrivelse av tomt
Bebygd og fint opparbeidet tomt i skrånende terreng.
Tomten er oppdelt i 3 forskjellige parseller: Gnr 44 bnr 16 : 592 m², Gnr 44 bnr 50 : 181,9 m², Gnr 44 bnr 200: 248 m².
Det gjøres oppmerksom på at bygningen går noe over på nabotomten med Gnr 44 bnr 51.

Takst
Tilstandsrapport datert 10.11.2026. utført av Torbjørn De Lange.

Byggeår
1939

Byggemåte
Boligen er opprinnelig oppført i 1939 og tilbygget rundt 1995. Bygningen har varierende teknisk tilstand, med flere avvik og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert svært høye fuktutslag samt synlige fukt- og råteskader i kjelleren. Årsaken til fuktproblemene er ikke avklart, og videre undersøkelser anbefales. Samtlige våtrom er gitt TG3 grunnet alder og/eller registrerte avvik, herunder fuktpåvirkning på badet i 2. etasje. Det er videre registrert råteskader på ytterdører og kledning,
svekkelser i terrassekonstruksjoner samt avvik ved taktekking, takkonstruksjon, vinduer og pipe. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset eller usikker gjenværende levetid. Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av avvik, konsekvenser og anbefalte
tiltak.

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein, pappbelegg og tretak. Det er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med rupanel som undertak. Det er kaldtloft på den originale delen, mens tilbygget har oppvarmet loftsrom med utvendig lufting. Tilbygg og påbygg er fra ca. 1995, mens den originale delen er fra 1934.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG
Gulvene er av laminat, furu og flis. Veggene er med tapet og trepanel. Himlingen er med trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/ søknadstidspunkt. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene er panelt og har innvendige utforede vegger på grunnmur. Trappen er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er profilerte, og enkelte har glassfelt. Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom.

VÅTROM
Våtrom › 1.Etasje › Bad. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.
Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom › 2.Etasje › Bad. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hele badet er gitt TG3 grunnet alder og påvist fuktinntrengning i platene på badet. Det er påvist fuktinntrengning i våtsonen, og det er derfor ikke utført hulltaking. Fuktmåling er foretatt i området, og funnene indikerer behov for utbedring.

KJØKKEN
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. De synlige innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent.
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 utført 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.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent. Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren. Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes. Avløpsledningene er av ukjent type og med ukjent alder.
Vannledningen er av ukjent type og med ukjent alder. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten. Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

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
Selger har ingenting å anmerke i egenerklæringsskjema.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, boliger, offentlig bygg, barnehage, kontor/Industri, parkbelte i industriområde, kjørevei, felles avkjørsel.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med plan-id 2016118 godkjent den 26.06.2026.Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt boligområde med eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse, samt næringsformål i form av nærbutikk og hagesenter. Planen skal bidra til videre utvikling av området med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsarealer og grøntområder.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under retningslinjer hensynssonene H210 (rød støysone) og H220 (gul støysone) i henhold til kommuneplanens arealdel.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Oppvarming

Elektrisk
Peis
Varmepumpe
Varmekabler bad

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
Lyse

Parkeringsforhold
Det er dobbel garasje. Biloppstillingsplass til flere biler på tomt.

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.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Boligen er antatt oppført i 1939 og tilbygget rundt 1995.

Det gjøres oppmerksom på at det mangler tegninger fra byggeår, men det foreligger tegninger for boligen med påbygg fra 1994 som er godkjent fra Sandnes kommune. Det foreligger tillatelse for påbygg datert den 16.01.1995. Tegningene er datert den 14.06.1994.

Det gjøres oppmerksom på at dagens loftstue er opprinnelig tegnet inn som soverom, og dagens gang ved trapp tidligere var loftstue. Tidligere soverom og garderobe, er nå loftstue.

I hagen er det plassert en 20-fots container som er kledd med utvendig panel, og som fremstår som en permanent bod/uthus. Det er opplyst at tiltaket ikke er byggesøkt eller godkjent som permanent byggverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av tiltakets søknadsplikt eller lovlighet. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Det er også bygget enn lekehytte i hagen som ikke er byggemeldt.

Dette innebærer likevel ikke at tiltak som er oppført uten nødvendig tillatelse, automatisk blir lovlige. Kommunen kan fortsatt følge opp ulovlige tiltak og kreve at disse omsøkes etter dagens regelverk. Uavhengig av hvilke reaksjoner kommunen eventuelt iverksetter, vil ansvaret og risikoen for ulovlige eller ikke-godkjente tiltak overtas av kjøper, da eiendommen selges slik den fremstår.

Kjeller har et gulvareal på 34 m². Dette er ikke målbart areal, på grunn av for lav takhøyde. Det foreligger heller ingen tegninger av kjelleren. Den er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

1. etasje:
BRA-I
122 m². Bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp, tv-stue, entré, garasje
2. etasje:
BRA-I
92 m². Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/arbeidsrom.
U.etasje:
Gulvareal på 34 m². Dette arealet er ikke målbart areal, på grunn av takhøyden.

Garasjen er 38,3m2 og inkludert i bra-i, da den er koblet sammen med boenhet og har innvendig tilgang.
Lekehytte og 20 fots container som tilsvarer ca. 14m2 er ikke medtatt i areal oppstillingen.

Standard

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Ytterdører
Det er påvist råte eller store skader i dører. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrasser og plattinger på terreng
Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting. Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd. Det anbefales å gjennomgå konstruksjonen og bytte ut materialer med sviktende eller mangelfull innfesting, for å unngå risiko for ytterligere svekkelse, skader eller sammenbrudd som kan medføre fare for personer og eiendom. Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid. Selv om terrasser og plattinger er gitt TG3, er det store deler uten registrerte skader eller mangler. Tilstandsgraden er

begrunnet i avvikene som er påvist i enkelte områder. Flere områder krever nærmere undersøkelser. Grønske og annen tilsmussing begrenset muligheten for en fullstendig vurdering, og det anbefales derfor rengjøring etterfulgt av en nærmere kontroll.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Ved planlagt bruk av kjelleren som oppholdsrom og reetablering av innvendige påforede vegger, anbefales det å vurdere behovet for utvendig drenering og fuktsikring før arbeidene igangsettes. Dette for å redusere risikoen for fuktproblemer og skader i nye innvendige konstruksjoner.

Eventuelle dreneringsarbeider er en anbefaling og ikke en forutsetning for utbedring av de innvendige forholdene. Dersom dreneringen skal oppgraderes, anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifisert entreprenør. Kostnadene vil avhenge av grunnforhold, tilkomst og arbeidets omfang.

Ved eventuell utskifting av dreneringen anbefales det samtidig å vurdere tilstanden på bunnledningene og behovet for utskifting, slik at arbeidene kan samordnes. Prisen er sjablongmessig for innervegger se drenering på eget punkt.

1.Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

1.Etasje - Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

2.Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er sjablongmessig og tar utgangspunkt i reetablering av innvendige overflater til tilsvarende standard som tidligere, med veggpanel og vinylbelegg. Estimatet omfatter ikke standardheving eller oppgradering til andre materialer og løsninger. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av arbeidets omfang, materialvalg og utførelse.

2.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er påvist fuktinntrengning i våtromsplater ved dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Våtromsplater må fjernes og tilstanden på veggen må kontrolleres før badet bygges opp igjen.
Råte i konstruksjonen medfører risiko for videre fuktskader, svekket bæreevne og helsefare på grunn av muggsopp. Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre varig løsning. Se kostnadsestimat under generell.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
Fuktsikring og drenering er gitt TG3 på bakgrunn av svært høye fuktutslag i innvendige trekonstruksjoner i hovedhusets kjeller, samt registrerte fukt- og råteskader. Det er ikke registrert synlige tegn til drenering rundt denne delen av boligen, og det foreligger heller ingen opplysninger som bekrefter at drenering er etablert.

Fuktforholdene indikerer betydelig fuktbelastning i kjelleren. Det kan imidlertid ikke fastslås om årsaken skyldes mangelfull drenering, fuktinntrengning gjennom grunnmur, kapillært fuktopptrekk eller en kombinasjon av flere forhold. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og behovet for tiltak.

Dreneringen rundt tilbygget er fra ca. 1995 og er dermed ca. 31 år gammel. Veiledende forventet levetid for drenering er ca. 20–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og fuktbelastning. TG3 er begrunnet i de registrerte fuktforholdene i hovedhusets kjeller og usikkerheten rundt eksisterende fuktsikring og drenering.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Taktekking
Det er påvist mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i taktekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket fremstår som gammelt, og det er usikkerhet knyttet til den eksakte alderen, men det vurderes å være betydelig eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Mose og ujevnheter bør fjernes, og taktekkingen bør utbedres der det er tegn til svekkelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning, frostsprengning og redusert levetid på taket. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Taktekking og undertak kan ha begrenset gjenværende levetid. Forventet levetid for denne typen taktekking anslås til ca. 30–60 år, avhengig av utførelse, klimapåkjenninger og vedlikehold. Undertaket kan ha en annen levetid enn selve taktekkingen.

Tilbygg og påbygg er oppført rundt 1995. Det antas at taktekkingen også er fra denne perioden, og dermed er ca. 30 år gammel. Alderen er ikke dokumentert. Det må påregnes økt behov for oppfølging og vedlikehold, og omlegging kan bli nødvendig på sikt. Tidspunktet må vurderes ut fra takets faktiske tilstand og kan ikke fastslås nærmere.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling. Det er observert fuktmerker rundt pipen og på kaldloftet. Det regnet under befaringen, uten at det ble registrert synlige tegn til pågående vanninntrenging. Vanninntrenging ved enkelte vindretninger og værforhold kan likevel ikke utelukkes. Årsaken til fuktmerkene bør avklares, og områdene bør følges opp, særlig ved kraftig regn og vind. Se bilder. Fuktmerket på bilde merket som nummer 2 ser ut til å være av nyere dato.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal gjennomføres annen oppussing.

Nytt gulv krever ofte ±2 mm for å følge leverandørens krav med tanke på knirk. Dersom høydeforskjellen ikke utbedres, kan det oppstå problemer med knirk, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulv. Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det observeres mye sotutslag fra mursteinspipen på loftet.

Dette kan indikere at pipen har utettheter eller andre forhold som bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å få utført en grundig kontroll og eventuelt utbedring for å sikre forsvarlig og trygg bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få pipen kontrollert av fagkyndig og eventuelt utbedret, for eksempel ved montering av innvendig stålrør, for å sikre at den er tett og trygg i bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre utettheter i pipen er økt risiko for brann, røyklekkasje og helseskadelige forhold ved bruk av ildstedet. Det kan ikke utelukkes at det må monteres ett stålrør inni pipen, dette koster som regel ca. 40-50 000kr.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Innvendig Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom og en gang ibland har det komt inn mus.
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre forekomst av skadedyr, som tetting av åpninger og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningsdeler, forringelse av inneklima og mulig helserisiko for beboere.

Innvendige vannledninger
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales. Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU
1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Grunnmur og fundamenter
Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren.

Terrengforhold
Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes.

Septiktank
Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten.

Oljetank
Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer: Komfyr, koke topp, dobbelt kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.
Vaskemaskin og tørketrommel følger også med.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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: 214 m²
BRA totalt: 214 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 122 m² Bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp, tv-stue, entré, garasje

2. etasje
BRA-i: 92 m² Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/arbeidsrom

Ikke målbare arealer
Kjeller har et gulvareal på 34 m². Dette er ikke målbart areal, på grunn av for lav takhøyde.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 990 000,-

Kommunale avgifter
Kr 20 689,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Dette inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.
Avgiften fordeles på to terminer.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 164 386,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 657 545,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 149 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 169 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 159 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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:

1108/44/16:
06.09.1939 - Dokumentnr: 4582 - Bestemmelse om gjerde

24.12.1959 - Dokumentnr: 4615 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

19.04.2004 - Dokumentnr: 4144 - Erklæring/avtale
Bruksrett for Johnny Johanson f. 230742
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2004 - Dokumentnr: 4144 - Erklæring/avtale
Bruksrett for Sidsel Aa Amundsen f. 090749
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1939 - Dokumentnr: 4582 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:44 Bnr:9

29.01.1980 - Dokumentnr: 722 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1102 Gnr:44 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 810506 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:44 Bnr:16

23.01.1995 - Dokumentnr: 585 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:44 Bnr:51
Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Grunnboksdato
17.11.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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
23.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Espen Iversen Seheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: es@notar.no

Ansvarlig megler
Fredrik Christensen, Eiendomsmegler
Epost: fc@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/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
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger.

Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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

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 dekningssalg 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lengre 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Gamle Ålgårdsveien 81

Vedlegg

Tilstandsrapport utført av De Lange Takst AS v/Torbjørn de Lange datert 20.11.2026, egenerklæringsskjema datert 05.11.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 44, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22542-1069 **Referansenummer:** FS6539

Foretak: DE LANGE TAKST AS **Takstingeniør:** Torbjørn de Lange

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.

De Lange Takst AS



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@delange-as.no
466 30 865

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1934 og tilbygget rundt 1995. Bygningen har varierende teknisk tilstand, med flere avvik og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det er registrert svært høye fuktutslag samt synlige fukt- og råteskader i kjelleren. Årsaken til fuktproblemene er ikke avklart, og videre undersøkelser anbefales. Samtlige våtrom er gitt TG3 grunnet alder og/eller registrerte avvik, herunder fuktpåvirkning på badet i 2. etasje.

Det er videre registrert råteskader på ytterdører og kledning, svekkelser i terrassekonstruksjoner samt avvik ved taktekking, takkonstruksjon, vinduer og pipe. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset eller usikker gjenværende levetid.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, pappbelegg og tretak. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Det er kaldtloft på den originale delen, mens tilbygget har oppvarmet loftsrom med utvendig lufting. Tilbygg og påbygg er fra ca. 1995, mens den originale delen er fra 1934.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, furu og flis.
Veggene er med tapet og trepanel. Himlingen er med trepanel.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet er av betong. Veggene er panelt og har innvendige utforede vegger på grunnmur.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er profilerte, og enkelte har glassfelt.
Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hele badet er gitt TG3 grunnet alder og påvist fuktinntrengning i platene på badet.
Det er påvist fuktinntrengning i våtsonen, og det er derfor ikke utført hulltaking. Fuktmåling er foretatt i området, og funnene indikerer behov for utbedring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
De synlige innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent.
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 brannteknisk forhold utført 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.
Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren.
Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes.
Avløpsledningene er av ukjent type og med ukjent alder.
Vannledningen er av ukjent type og med ukjent alder. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten.
Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

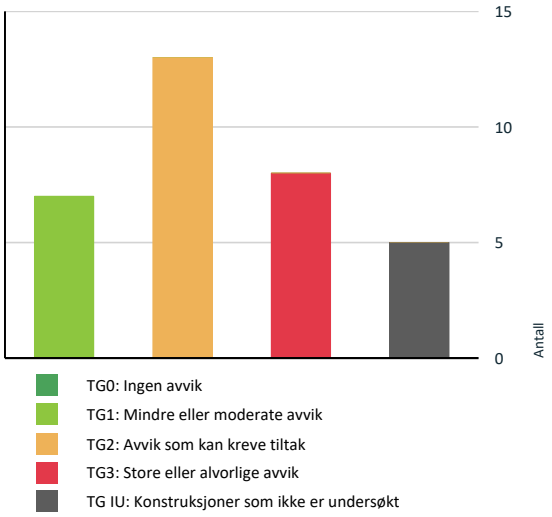
I hagen er det plassert en 20-fots container som er kledd med utvendig panel, og som fremstår som en permanent bod/uthus. Det er opplyst at tiltaket ikke er byggesøkt eller godkjent som permanent byggverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av tiltakets søknadsplikt eller lovlighet. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Det er også bygget enn lekehytte i hagen som ikke er byggemeldt.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

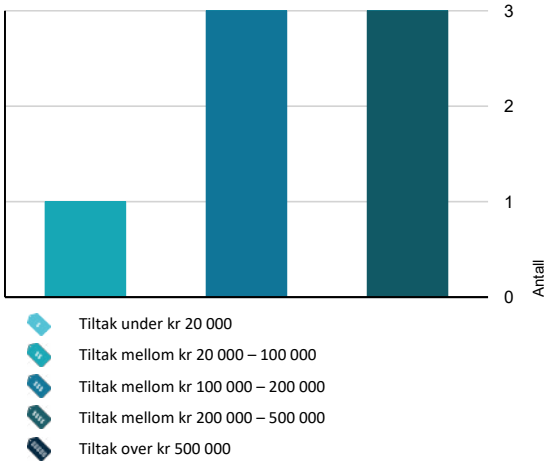
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Boligen ble tilbygget med ca. 126 m² rundt 1995. Ifølge byggetegningene var boligens opprinnelige areal ca. 48 m².

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, pappbelegg og tretak. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i taktekkingen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket fremstår som gammelt, og det er usikkerhet knyttet til den eksakte alderen, men det vurderes å være betydelig eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Mose og ujevnheter bør fjernes, og taktekkingen bør utbedres der det er tegn til svekkelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning, frostsprengning og redusert levetid på taket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking og undertak kan ha begrenset gjenværende levetid. Forventet levetid for denne typen taktekking anslås til ca. 30–60 år, avhengig av utførelse, klimapåkjenninger og vedlikehold. Undertaket kan ha en annen levetid enn selve taktekkingen.

Tilbygg og påbygg er oppført rundt 1995. Det antas at taktekkingen også er fra denne perioden, og dermed er ca. 30 år gammel. Alderen er ikke dokumentert. Det må påregnes økt behov for oppfølging og vedlikehold, og omlegging kan bli nødvendig på sikt. Tidspunktet må vurderes ut fra takets faktiske tilstand og kan ikke fastslås nærmere.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Det er kaldtloft på den originale delen, mens tilbygget har oppvarmet loftsrom med utvendig lufting. Tilbygg og påbygg er fra ca. 1995, mens den originale delen er fra 1934.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Det er observert fuktmerker rundt pipen og på kaldloftet. Det regnet under befaringen, uten at det ble registrert synlige tegn til pågående vanninntrenging. Vanninntrenging ved enkelte vindretninger og værforhold kan likevel ikke utelukkes. Årsaken til fuktmerkene bør avklares, og områdene bør følges opp, særlig ved kraftig regn og vind. Se bilder. Fuktmerket på bilde merket som nummer 2 ser ut til å være av nyere dato.





Bilde 2.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.
- Det anbefales å gjennomgå konstruksjonen og bytte ut materialer med sviktende eller mangelfull innfesting, for å unngå risiko for ytterligere svekkelse, skader eller sammenbrudd som kan medføre fare for personer og eiendom.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

Selv om terrasser og plattinger er gitt TG3, er det store deler uten registrerte skader eller mangler. Tilstandsgraden er begrunnet i avvikene som er påvist i enkelte områder. Flere områder krever nærmere undersøkelser. Grønske og annen tilsmussing begrenset muligheten for en fullstendig vurdering, og det anbefales derfor rengjøring etterfulgt av en nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel. Himlingen er med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal gjennomføres annen oppussing.

Nytt gulv krever ofte ±2 mm for å følge leverandørens krav med tanke på knirk. Dersom høydeforskjellen ikke utbedres, kan det oppstå problemer med knirk, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulv.

- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det observeres mye sotutslag fra mursteinspipen på loftet.

Dette kan indikere at pipen har utettheter eller andre forhold som bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å få utført en grundig kontroll og eventuelt utbedring for å sikre forsvarlig og trygg bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få pipen kontrollert av fagkyndig og eventuelt utbedret, for eksempel ved montering av innvendig stålrør, for å sikre at den er tett og trygg i bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre utettheter i pipen er økt risiko for brann, røyklekkasje og helseskadelige forhold ved bruk av ildstedet.

Det kan ikke utelukkes at det må monteres ett stålrør inni pipen, dette koster som regel ca. 40-50 000kr

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong. Veggene er panelt og har innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ved planlagt bruk av kjelleren som oppholdsrom og reetablering av innvendige påforede vegger, anbefales det å vurdere behovet for utvendig drenering og fuktsikring før arbeidene igangsettes. Dette for å redusere risikoen for fuktproblemer og skader i nye innvendige konstruksjoner.

Eventuelle dreneringsarbeider er en anbefaling og ikke en forutsetning for utbedring av de innvendige forholdene. Dersom dreneringen skal oppgraderes, anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifisert entreprenør. Kostnadene vil avhenge av grunnforhold, tilkomst og arbeidets omfang.

Ved eventuell utskifting av dreneringen anbefales det samtidig å vurdere tilstanden på bunnledningene og behovet for utskifting, slik at arbeidene kan samordnes. Prisen er sjablongmessig for innervegger se drenering på eget punkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er utført fuktmåling med Protimeter piggelektroder i treverk i kjelleren. Det ble registrert svært høye fuktverdier, med måleutslag på opptil 94,1 på instrumentets trefuktskala.

Måleverdien ligger betydelig over treverkets fibermetningspunkt og indikerer kraftig fuktbelastning. Ved så høye måleverdier er instrumentets nøyaktighet begrenset, og verdien må derfor betraktes som veiledende.

Det er i tillegg registrert synlige fukt- og råteskader i treverket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er en lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte, og enkelte har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom og en gang ibland har det komt inn mus.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre forekomst av skadedyr, som tetting av åpninger og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningsdeler, forringelse av inneklima og mulig helserisiko for beboere.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hele badet er gitt TG3 grunnet alder og påvist fuktinntrengning i platene på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og tar utgangspunkt i reetablering av innvendige overflater til tilsvarende standard som tidligere, med veggpanel og vinylbelegg. Estimatet omfatter ikke standardheving eller oppgradering til andre materialer og løsninger. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av arbeidets omfang, materialvalg og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er påvist fuktinntrengning i våtsonen, og det er derfor ikke utført hulltaking. Fuktmåling er foretatt i området, og funnene indikerer behov for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktinntrengning i våtromsplater ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtromsplater må fjernes og tilstanden på veggen må kontrolleres før badet bygges opp igjen.
Råte i konstruksjonen medfører risiko for videre fuktskader, svekket bæreevne og helsefare på grunn av muggsopp. Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre varig løsning.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Se kostnadsestimat under generell.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De synlige innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

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 utført 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fuktsikring og drenering er gitt TG3 på bakgrunn av svært høye fuktutslag i innvendige trekonstruksjoner i hovedhusets kjeller, samt registrerte fukt- og råteskader. Det er ikke registrert synlige tegn til drenering rundt denne delen av boligen, og det foreligger heller ingen opplysninger som bekrefter at drenering er etablert.

Fuktforholdene indikerer betydelig fuktbelastning i kjelleren. Det kan imidlertid ikke fastslås om årsaken skyldes mangelfull drenering, fuktinntrengning gjennom grunnmur, kapillært fuktopptrekk eller en kombinasjon av flere forhold. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og behovet for tiltak.

Dreneringen rundt tilbygget er fra ca. 1995 og er dermed ca. 31 år gammel. Veiledende forventet levetid for drenering er ca. 20–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og fuktbelastning. TG3 er begrunnet i de registrerte fuktforholdene i hovedhusets kjeller og usikkerheten rundt eksisterende fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og med ukjent alder. Vannledningen er av ukjent type og med ukjent alder. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG IU Septiktank

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten.

TG IU Oljetank

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

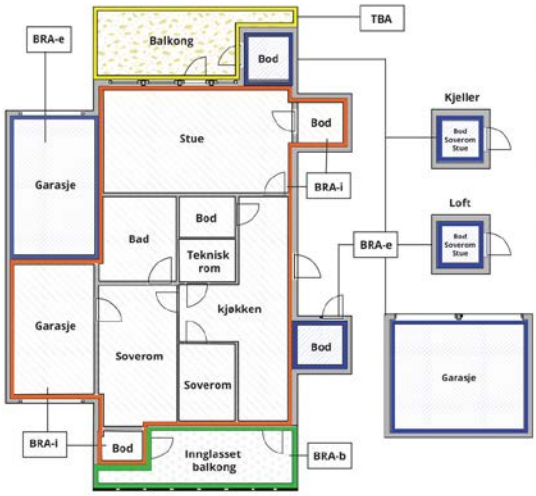
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						34	34
1.Etasje	122			122			122
2.Etasje	92			92			92
SUM	**214**					**34**	**248**
SUM BRA	**214**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp, tv-stue, entré, garasje		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/arbeidsrom		

Kommentar

Garasjen er 38,3m2 og inkludert i bra-i da den er koblet sammen med boenhet og har innvendig tilgang.

Lekehytte og 20 fots container som tilsvarer ca. 14m2 er ikke medtatt i areal oppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hagen er det plassert en 20-fots container som er kledd med utvendig panel, og som fremstår som en permanent bod/uthus. Det er opplyst at tiltaket ikke er byggesøkt eller godkjent som permanent byggverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av tiltakets søknadsplikt eller lovlighet. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Det er også bygget enn lekehytte i hagen som ikke er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	16		0	592 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Ålgårdsveien 81

Hjemmelshaver
Johanson Jonny Ernst, Amundsen Sidsel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sandnes Kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	20.11.2026	Korrigert årstall

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 16
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0238/26

Selger 1 navn
Sidsel Amundsen

Gateadresse
Gamle Ålgårdsveien 81

Poststed	Postnr
SANDNES	4325

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sidsel Amundsen Jonny Ernst Johanson

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 12-0238/26

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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: Nei

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

☑ 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

Document reference: 12-0238/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 12-0238/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0238/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sidsel Amundsen	f549dc0dd089e802266-7a8d426870c8ebd6dd5-36	05.11.2026 13:02:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0238/26

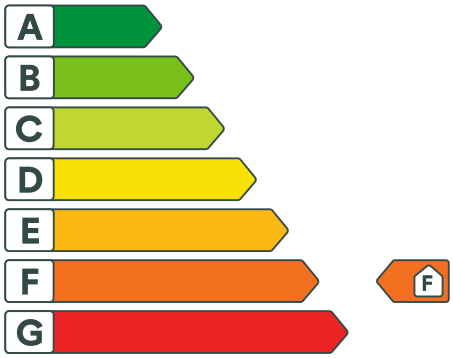
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370774**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170084144**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **309,11**



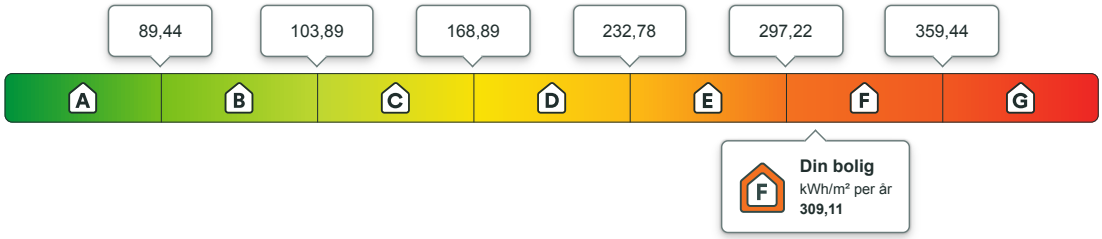
Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
49 798,43	**276,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

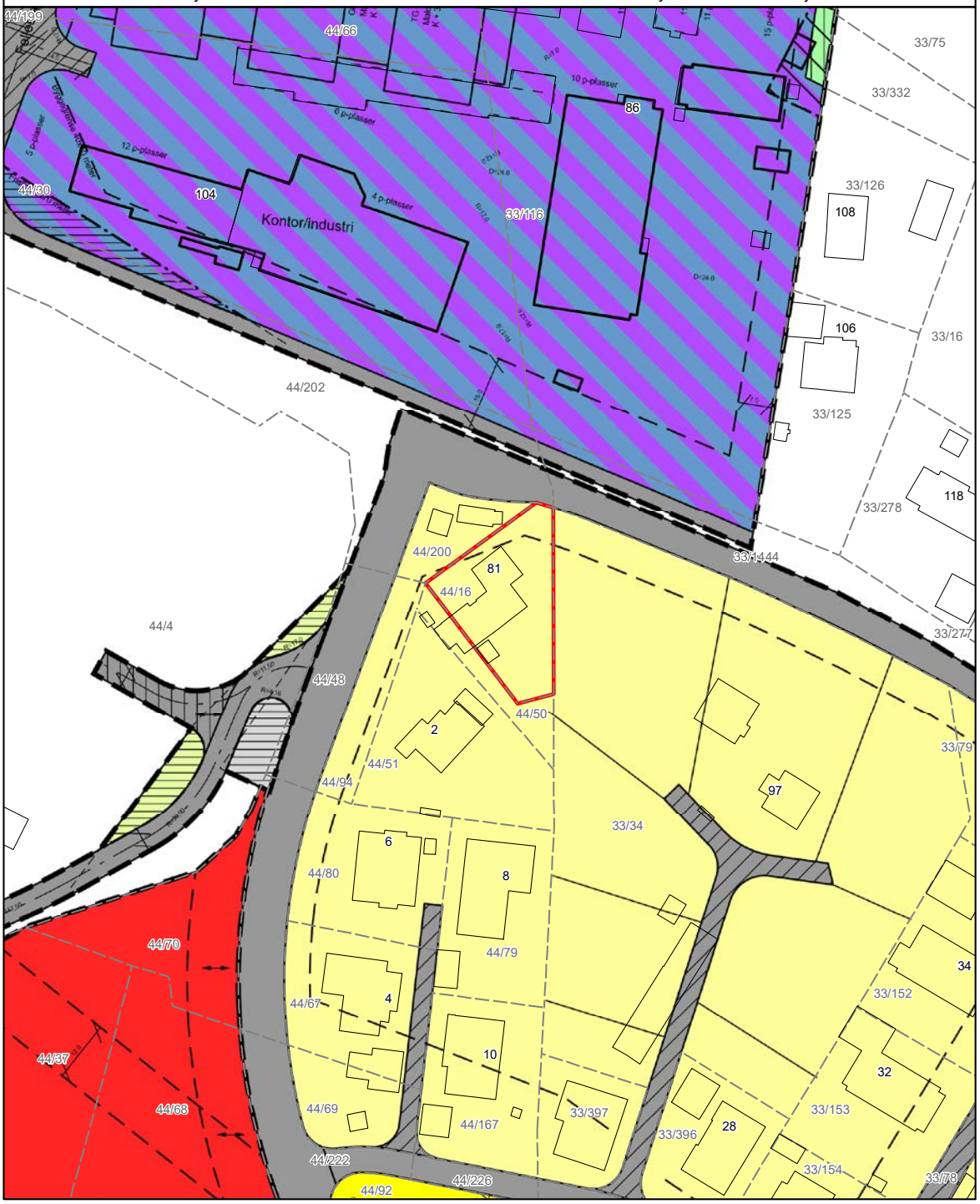
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 44/16/0/0
Dato: 2026-09-29 Planident: 6905
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.6.1972

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



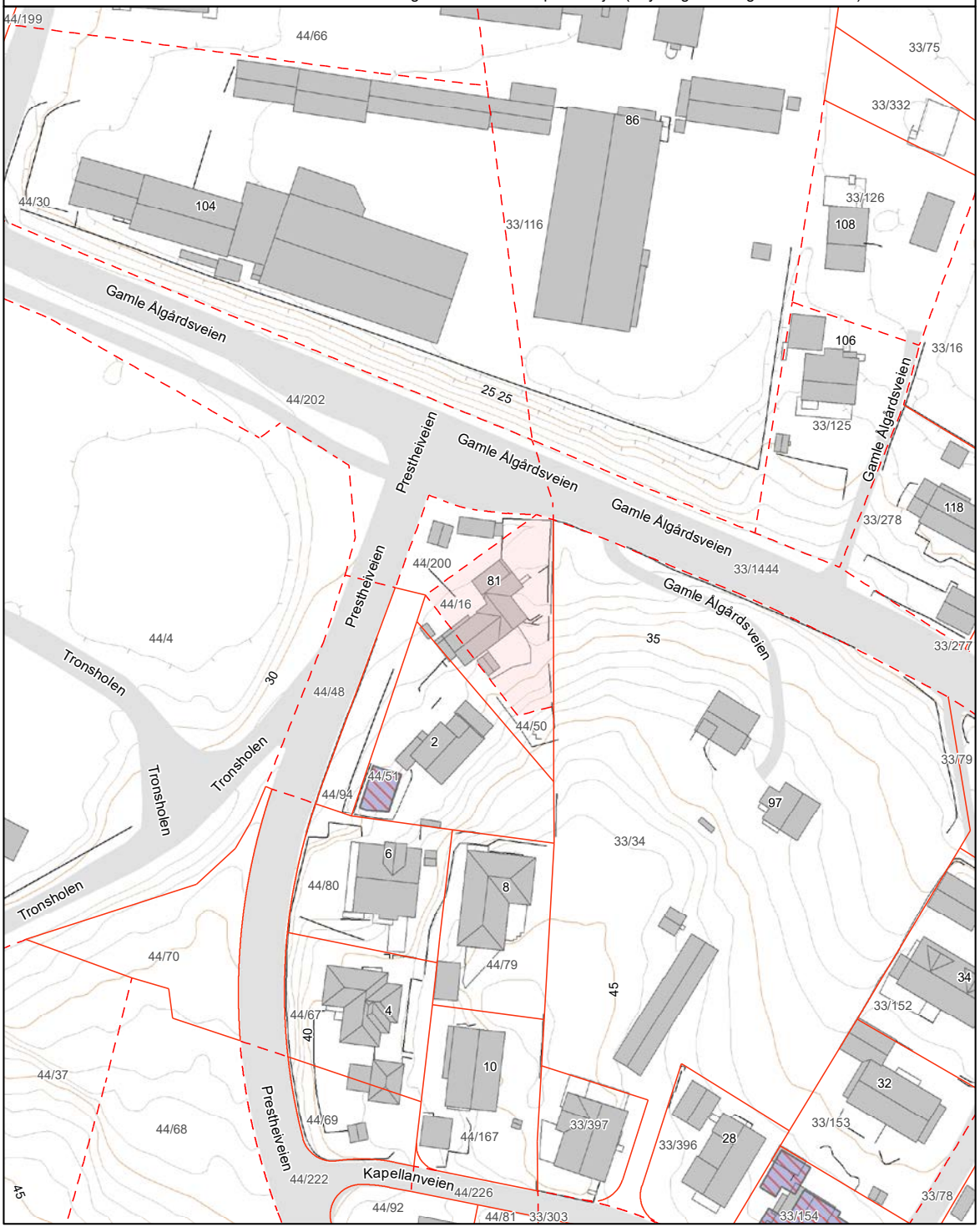
Grunnkart

Adresse: Gamle Ålgårdsveien 81, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 44/16/0/0
Dato: 2026-09-29
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

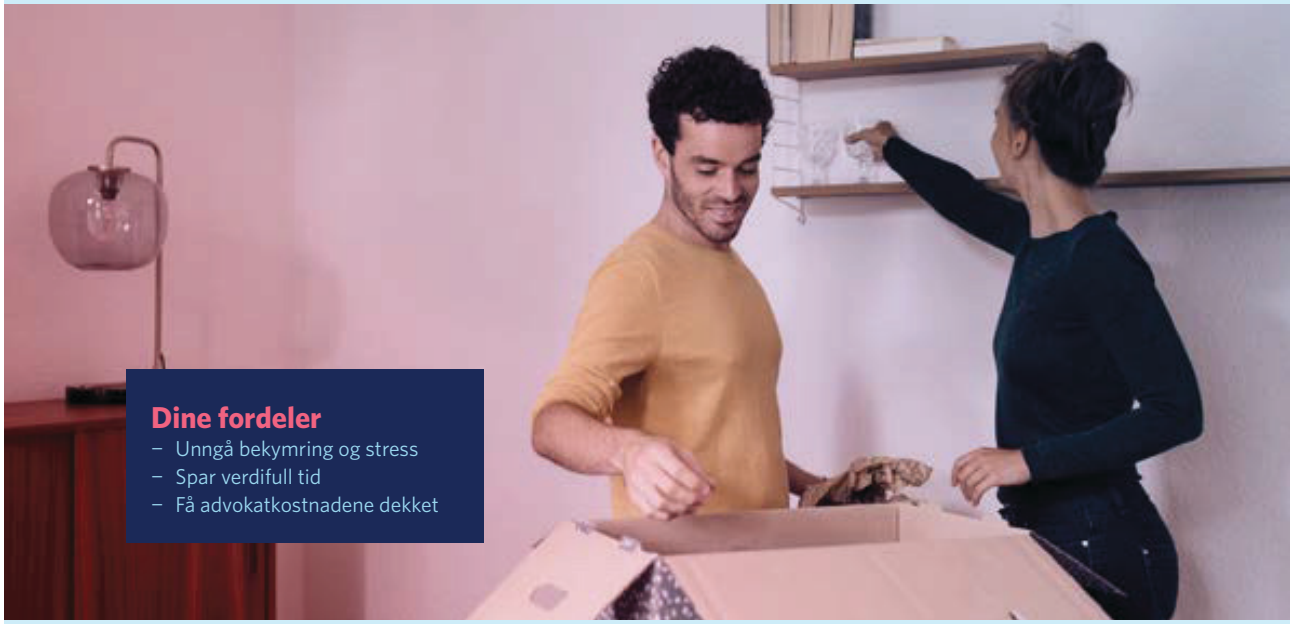
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar