

aktiv.

Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD

**Flott og innbydende familiebolig
med sentral beliggenhet – nydelig
panoramautsikt over
Edlandsvannet**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Christian Helland Holen
Marita Helland Holen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 197/215 kvm
Tomtstr.: 729.1 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 344
Oppdragsnr.: 1403260203

Rolig og sentralt, bare en kort spasertur fra Ålgård sentrum - Er dette eiendommen for deg?

Vi har gleden av å presentere en velholdt familiebolig i Torneroseveien 7, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde på Ålgård.

Boligen inneholder:

U. etasje: Entré, gang, kjellerstue, 4 soverom, bad, og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og entré.

Parkering i eget gårdsrom.

Boligen har flotte uteområder og en fredelig atmosfære, med kort vei til Ålgård sentrum og et bredt tilbud av skole, barnehager, kjøpesenter og offentlig transport, samt nærhet til flotte turområder og natur.

Verdt å nevne:

- Flott uteområde
- Sentralstøvsuger
- Installert elbil-lader
- Stue og kjellerstue påbygd i 2023-2024
- Epoq-kjøkken fra 2022
- Nytt bad i underetasje fra 2021
- Kaldloft med gode lagringsmuligheter
- Nydelig utsikt over Edlandsvannet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	86
Andre vedlegg	92
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm | BRA - e: 18 kvm | BRA totalt: 215 kvm | TBA: 65 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje - BRA-i: 107 kvm Entré, gang, kjellerstue, 4 soverom, bad, og bod.

1. etasje - BRA-i: 90 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og entré.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 65 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 3 kvm

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 15 kvm

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

729.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten byr på et romslig og pent opparbeidet uteområde med terrasser og gressplen som gir gode uteoppholdsarealer. I gårdsrommet er det belegningsstein som gir et praktisk og ryddig helhetsinntrykk.

Beliggenhet

Boligen ligger i Torneroseveien, sentralt på Ålgård, i et attraktivt og veletablert boligområde med enkel tilgang til både servicefasiliteter og flotte naturomgivelser. Her har du gangavstand til Ålgård sentrum med et bredt tilbud av butikker, skoler, barnehager, treningssentre og flotte turområder.

Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi Kanalhuset og Coop Mega Ålgård, begge ca. 10–12 minutters gange fra boligen. For et større servicetilbud ligger AMFI Ålgård i gangavstand. Kjøpesenteret ligger ved innfartsåren til sentrum og har Norwegian Outlet som nærmeste nabo. Samlet byr området på et variert utvalg av butikker og spisesteder.

For de minste er Bruhammeren FUS, Nesjane og Øygardsvatnet nærmeste barnehager. Barnehagene ligger tett i tett og Øygardsvatnet barnehage er helt ny, med et spektakulært uteområde. Godt skoletilbud kan nås enkelt med gang- og sykkelavstand fra eiendommen med blant annet Ålgård barneskole og Gjesdal ungdomsskole.

Gjesdal IL tilbyr et bredt idrettstilbud med moderne idrettsanlegg og aktiviteter som blant annet fotball, håndball, svømming og turn. I tillegg finnes flere treningssentre i området, herunder Norfit 24/7 og Ålgård Sports & Wellness Center AS.

I Gjesdal er det merket 4 nærturer i området rundt Ålgård. Turene går innom deler av Ålgård sentrum, ny og gammel bebyggelse og flotte naturområder, blant annet langs Øygardsvannet. På sommerstid kan du ta turen ned til de kjekke badeplassene eller spille frisbeegolf på den nyetablerte banen ved Raudvigå. Edlandsfjellet og Nuten som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Populære turområder rundt Edlandsvatnet og Øygardsvannet. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo. En tur til spektakulære Månafossen kombinert med en tur til Byrkjedalstunet er en populær søndagstur.

Eiendommen har god tilgjengelighet og enkel adkomst til offentlig transport. Det er kort vei til E39, som gir rask forbindelse med bil til blant annet Sandnes, Forus og Stavanger. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt.

For ytterligere informasjon og oversikt over området vises det til vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig / Type rapport

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1961, og er oppført med grunnmur av teglstein/blokker med pussede overflater, senere med tilbygg på alle sider av bolig.(2016 og 2023). Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, tekket med betongtakstein/asfalt tekking. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkningspunkter har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en velholdt familiebolig i Torneroseveien 7, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde på Ålgård.

Boligen inneholder:

U. etasje: Entré, gang, kjellerstue, 4 soverom, bad, og bod.

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og entré.

Parkering i eget gårdsrom.

Boligen har flotte uteområder og en fredelig atmosfære, med kort vei til Ålgård sentrum og et bredt tilbud av skole, barnehager, kjøpesenter og offentlig transport, samt nærhet til flotte turområder og natur.

Verdt å nevne:

- Flott uteområde
- Sentralstøvsuger
- Installert elbil-lader
- Stue påbygd i 2023
- Epoq-kjøkken fra 2022
- Nytt bad i underetasje fra 2021
- Kaldloft med gode lagringsmuligheter
- Nydelig utsikt over Edlandsvannet

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Det er påvist andre avvik:

Takteking består av takstein fra tidlig 1990-tall. Det er registrert synlig slitasje og begynnende forvitring av overflater. Enkelte stein kan ha redusert styrke og økt porøsitet som følge av alder og værpåkjening. Det er ikke registrert omfattende skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet, men tilstanden tilsier at tekingen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

Begrunnelse: Normal aldring kombinert med synlig slitasje og forvitring.

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning over tid, særlig ved kraftig nedbør og frostpåvirkning. Skadde eller svekkede takstein kan føre til redusert tetthet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt utskifting av enkeltstein ved behov. På sikt bør det påregnes full utskifting av takteking for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i PVC (plast) av varierende alder.

Bordtaksbeslag mangler stedvis på renner. Tak nedløp er ført ned til terreng og uten tilfredsstillende bortledning av vann.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Løsningen for bortledning av vann vurderes som utilstrekkelig og kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler.

Konsekvens:

Manglende bordtaksbeslag øker risiko for fuktopptak i underliggende trekonstruksjoner. Utilstrekkelig bortledning av takvann kan gi vannansamling ved

grunnmur, med fare for fuktskader, issvuller og økt belastning på konstruksjoner.

Tiltak:

Manglende bordtaksbeslag bør monteres. Nedløp bør føres til egnet drenering/ bortledning (f.eks. via rør eller utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmur).

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning i tre. Det er registrert råteskader i mindre parti på fasade som vender mot sør/vest. Det er stedvis begrenset lufting bak kledning.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Påvist råte indikerer fuktpåvirkning over tid. Begrenset lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for videre skadeutvikling. Skaden fremstår som lokal, men årsaksforhold er fortsatt til stede.

Konsekvens:

Råteskader kan føre til svekket treverk og redusert levetid på kledning. Mangelfull lufting kan bidra til oppfukting og videre utvikling av råte, samt risiko for skjulte skader i bakliggende konstruksjon.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut. Årsak til fuktpåvirkning må avklares og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledning (f.eks. lekting/luftespalte) der dette mangler. Videre kontroll av tilstøtende områder anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tilgjengelige områder er det observert synlige kondensrelaterte skader/misfarging på undertak, jf. bilde. Øvrige synlige deler fremstår uten åpenbare deformasjoner. Loft benyttes til lagring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand. Observerte kondensskader indikerer fuktproblematikk.

Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, mugg og redusert levetid på materialer. Kombinasjonen av utlignende områder og registrerte forhold øker risiko for skjulte skader.

Tiltak:

Årsak til kondensdannelse bør avklares, herunder kontroll av ventilasjon/lufting. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen, og ved behov åpning av lukkede områder for kontroll av tilstand.

Utvendig > Vinduer av eldre dato.

Det er påvist andre avvik:

2 stk Vinduer fra 1990-tallet. Det er registrert generell slitasje, samt begynnende symptomer på råteskader i enkelte karmen/rammer.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier forventet slitasje. Påviste tegn til begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og redusert motstand mot videre nedbrytning.

Konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg og føre til svekket funksjon, redusert tetthet og forkortet levetid. Dette kan igjen gi økt varmetap og risiko for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utbedring av skadede partier. Vinduer med begynnende råte bør vurderes reparert eller skiftet ut. Det må påregnes utskifting på sikt grunnet alder og tilstand.

Utvendig > Hovedinngangsdør

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør med registrert sprekk i sprosse. Det er videre slitasje/skader i nedre del av dørblad. Beslag under terskel mangler.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Sprekk i sprosse og slitasje i nedre del av dørblad indikerer begynnende nedbrytning. Manglende beslag under terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte konstruksjonsdeler.

Konsekvens:

Skader kan føre til videre fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjon. Manglende beslag kan medføre vanninntrengning ved terskel og skade på underliggende bygningsdeler.

Tiltak:

Sprekke og slitasjeskader bør utbedres. Det anbefales montering av beslag under terskel for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse. Dørens generelle tilstand tilsier at utskifting bør vurderes på sikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting/oppgradering inkl. fuktsperre.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier at dreneringssystemet er ved eller over forventet levetid. Dreneringens funksjon lar seg ikke kontrollere visuelt uten inngrep, og det foreligger usikkerhet knyttet til kapasitet og tilstand.

Konsekvens:

Svekket eller utilstrekkelig drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan føre til fuktskader, redusert inneklimate og i enkelte tilfeller vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet med tanke på tegn til fukt (f.eks. lukt, misfarging eller fuktgjennomslag). Ved indikasjoner på svikt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det må påregnes behov for utskifting/oppgradering av drenering på sikt grunnet alder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur på eldste del fra byggeår 1961. Øvrige grunnmurer/ringmurer er fra henholdsvis 2016 og 2023.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Eldre grunnmur fra 1961 har oppnådd høy alder og kan ha redusert fuktsikring

sammenlignet med dagens krav. Nyere konstruksjoner vurderes å ha bedre teknisk standard, men det er ulik alder og utførelse på bygningsdelene som samlet gir noe usikkerhet i overgangssoner.

Konsekvens:

Eldre grunnmur kan være mer utsatt for fuktinntrengning og slitasje over tid. Overganger mellom gammel og nyere konstruksjon kan være sårbare for lekkasjer eller setningsforskjeller, som kan medføre sprekkdannelser og fuktproblematikk.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur, spesielt i overganger mellom gammel og ny konstruksjon. Eventuelle sprekker eller tegn til fukt bør utbedres. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av eldste grunnmur med hensyn til fuktsikring.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

Terreng langs grunnmur er stedvis skrånende mot bygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Fallforhold mot grunnmur gir økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen.

Dette anses som en uheldig løsning i forhold til anbefalte prinsipper for bortledning av vann fra bygning.

Konsekvens:

Vann kan ledes mot grunnmur og øke fuktbelastningen på vegg og konstruksjoner under terreng. Dette kan bidra til fuktinntrengning, redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 fall de første meterne). Terreng bør justeres ved behov. Supplerende tiltak som drenerende masser eller overflateavrenning kan også vurderes.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Vegger er utført med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i enkelte plateskjøter. Det mangler forsegling i nedre del/avslutning mot gulv.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Tegn til fuktpåvirkning i skjøter samt manglende forsegling i bunn representerer en svakhet i våtrommets utførelse. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, men skadeomfanget fremstår som begrenset basert på visuell observasjon.

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn bak platene og over tid føre til skjulte skader som mugg og nedbrytning av materialer. Manglende forsegling i bunn øker særlig risiko i utsatt område nær gulv.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt forsegling i nedre avslutning. Skjøter med tegn til fuktpåvirkning bør kontrolleres og utbedres. Videre anbefales oppfølging for å avdekke eventuell utvikling av skader, og nærmere undersøkelser ved mistanke om skjult fukt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Gulv med vinylbelegg, har alder ca. 14 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette anses som en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risiko for fuktbelastning, særlig ved lekkasjer eller vannsøl utenfor dusjsone. Dette kan over tid føre til skader på overflater og underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på bruk og begrense vannsøl utenfor dusjsone. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold forbedres slik at tilfredsstillende avrenning til sluk oppnås fra hele gulvflaten.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterne, fra 2014.

Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det

vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrasse er etablert på et nivå som gir direkte og enkel adkomst til takflate. Det er ikke etablert sikring som hindrer ferdsel fra terrasse og ut på tak.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det foreligger risiko for fall fra tak, spesielt fra høyere nivåer. Forholdet kan medføre fare for personskade, særlig for barn eller ved uaktsom ferdsel.

Det anbefales å etablere tiltak som hindrer eller begrenser adkomst til tak fra terrasse, eksempelvis rekkverk, fysisk sperre eller annen egnet sikring. Eventuelle tiltak bør tilpasses gjeldende krav til sikkerhet og utforming.

Forhold som har fått TG3: INGEN.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, vaskerom og begge bad. Ellers elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

150 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 537 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 005 890 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 023 559 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 344 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/5/344:

27.05.1960 - Dokumentnr: 2210 - Bestemmelse om gjerde

27.05.1960 - Dokumentnr: 2210 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1122 Gnr:5 Bnr:309

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for tilbygg til bolig på gnr. 5 bnr. 344, datert 30.05.2017, og 30.04.2026.
Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger for eneboligen fra kommunen og selger med ferdigattest på tilbygg. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger ikke tegninger på bod og anneks fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Anneks er godkjent av kommunen datert 16.06.2010, jf. dokumentasjon fremlagt av selger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplan Id 202101 - Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Ikrafttredelse 18.09.2023.

Reguleringsplaner og kommuneplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og planrapport for området følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørsvederlag kr 7 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.05.2026













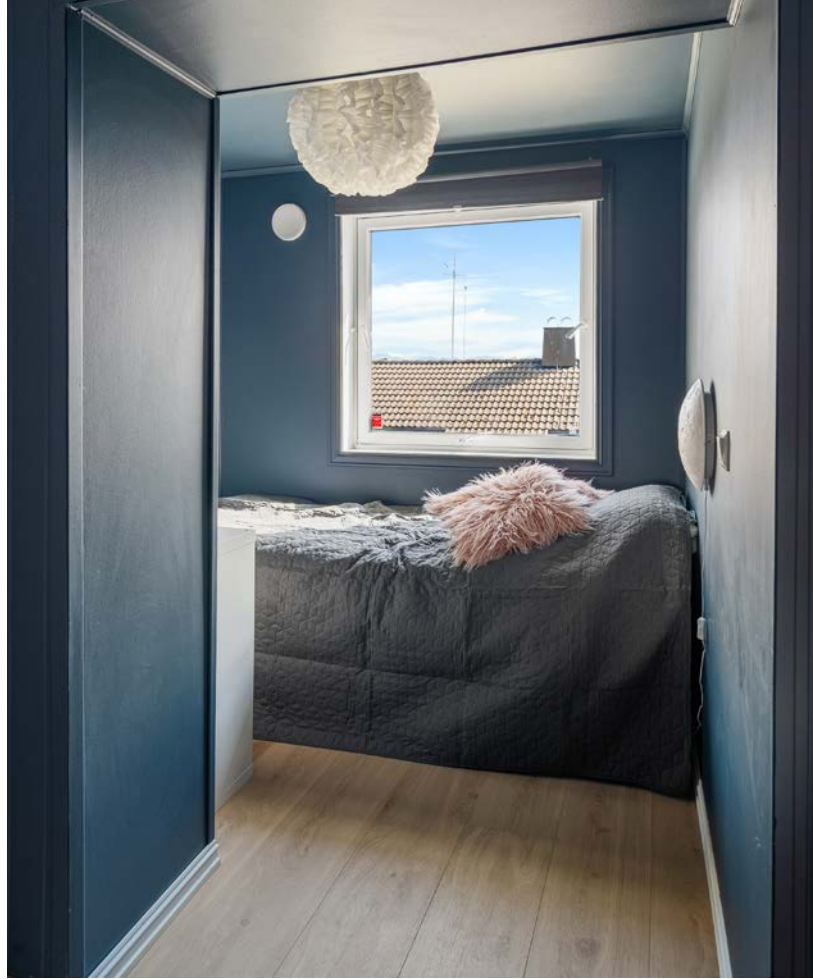










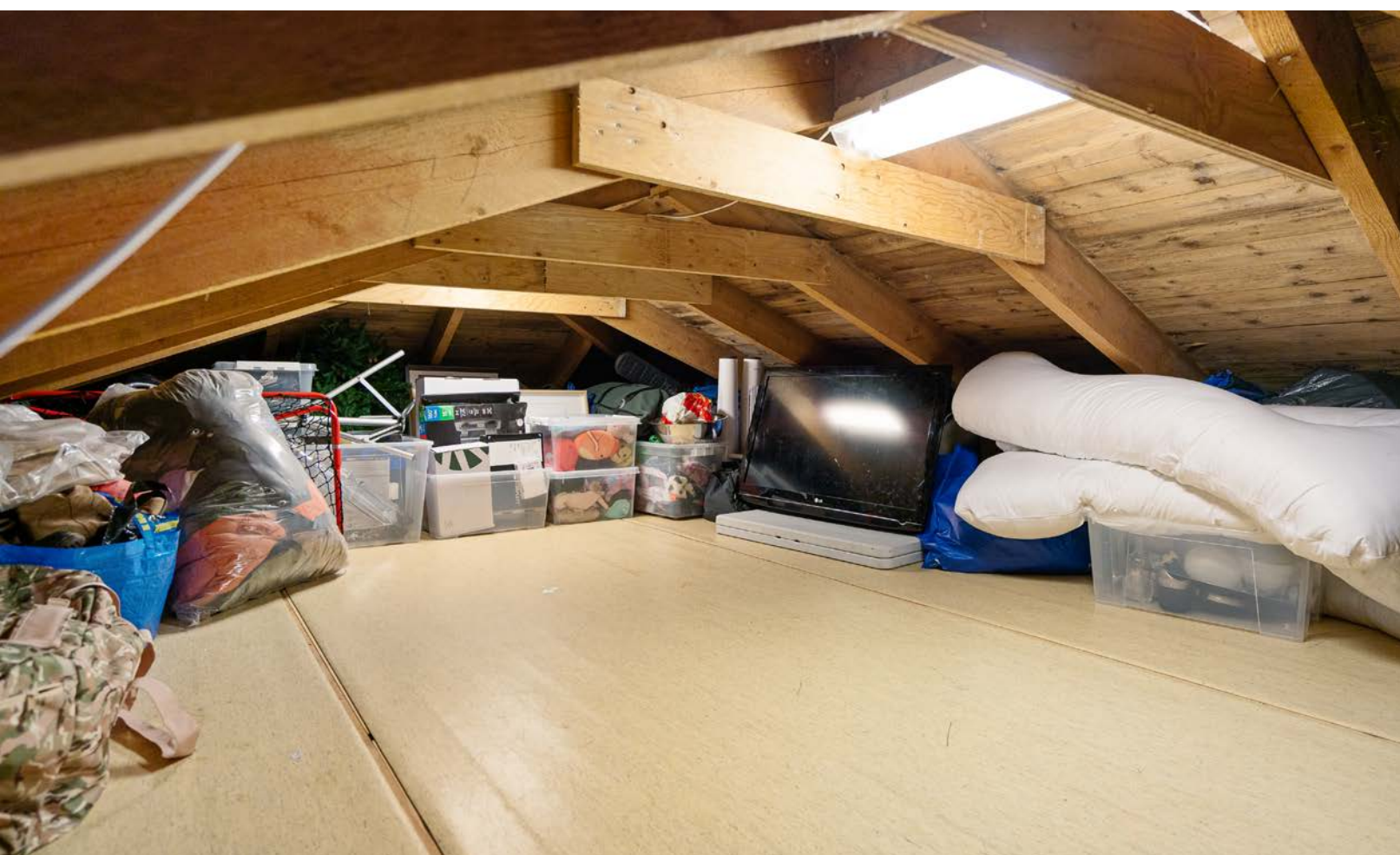








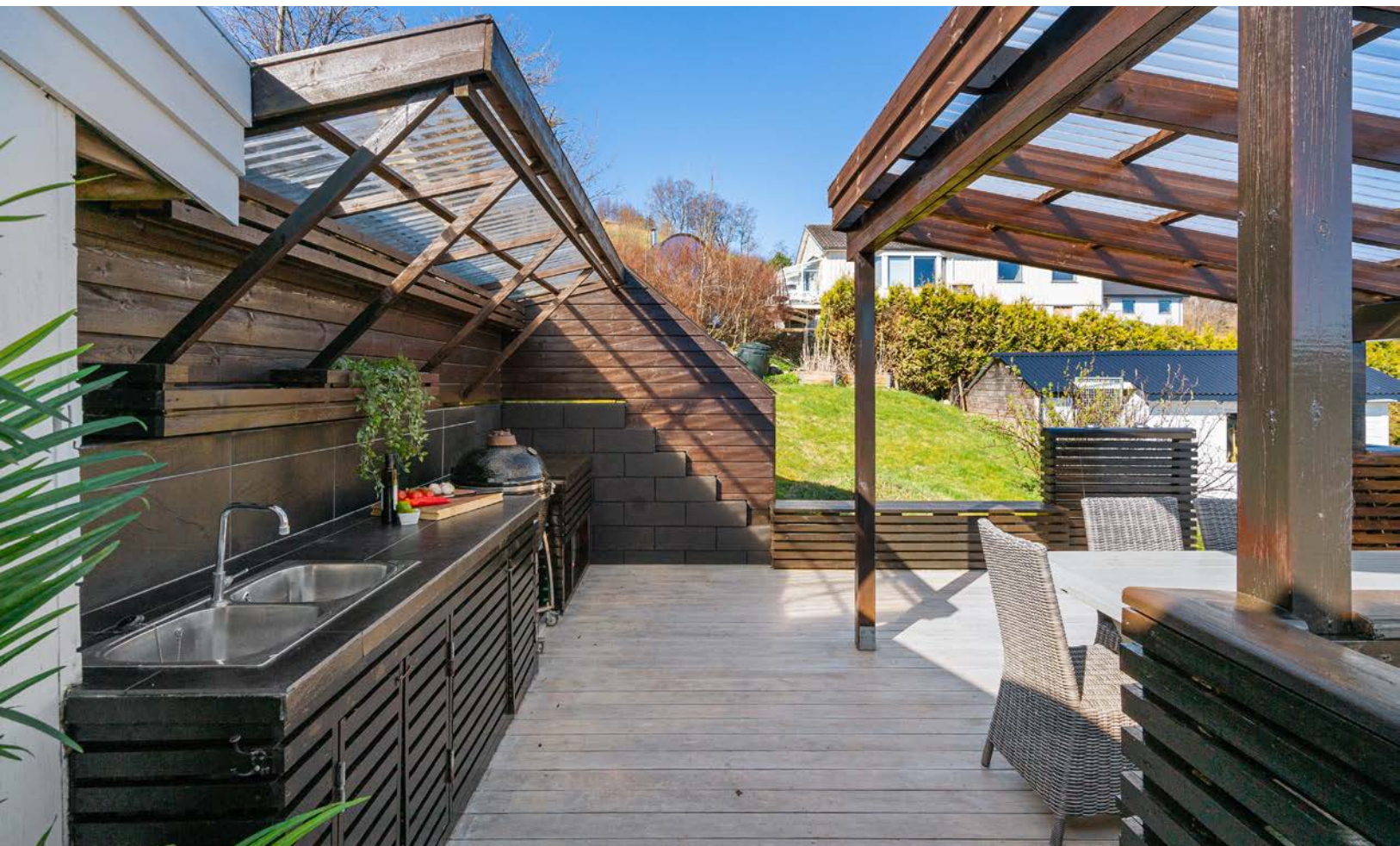




Uteområdet















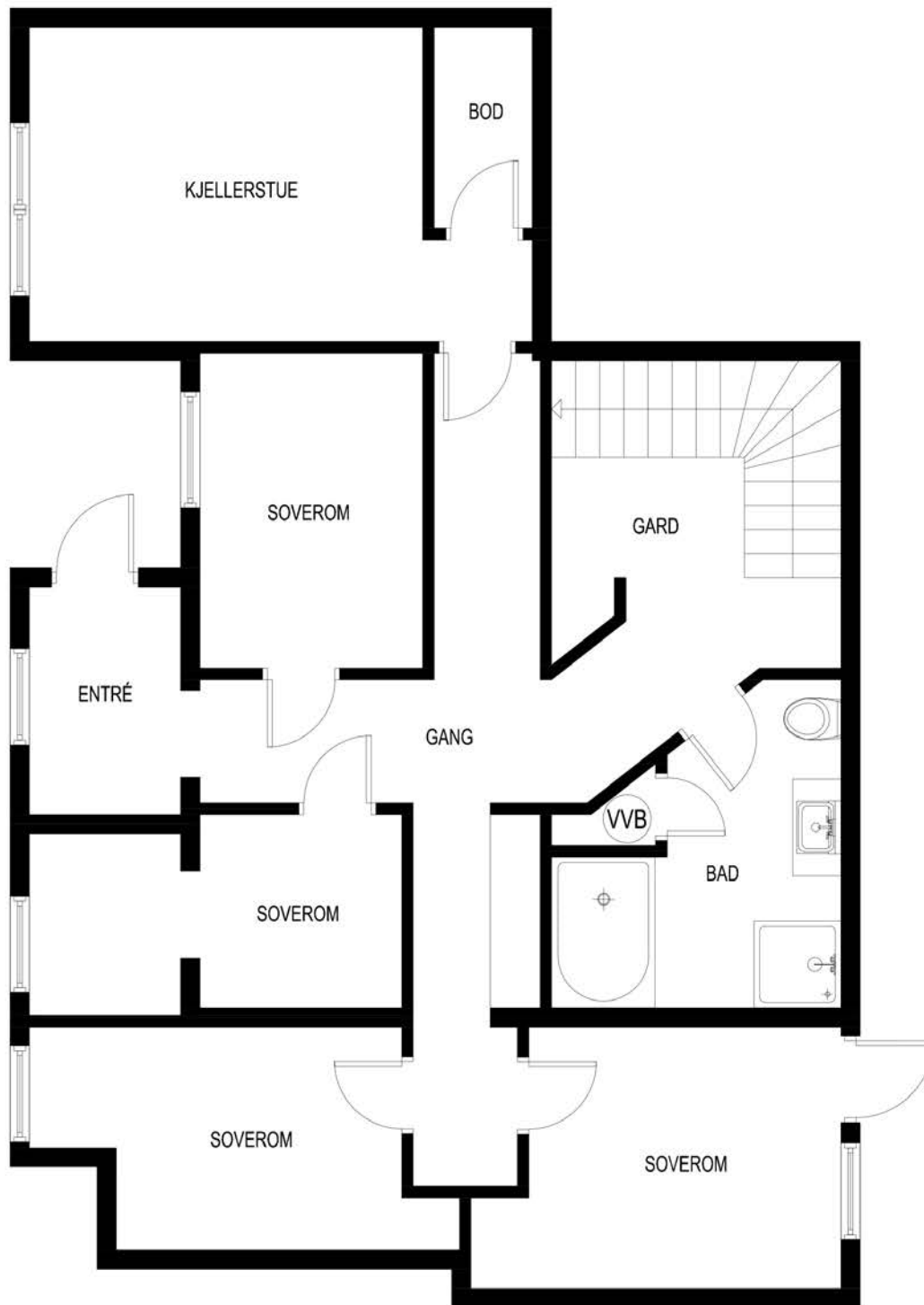














Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marita Helland Holen

Christian Helland Holen

Boligen

Torneroseveien 7
4330 Ålgård

1122-5/344/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: OK bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i plan 1. Her ble det foretatt utgraving for å få senke gulvet og dermed oppnå god tak-høyde. Arbeidene med baderommet ble utført som en totalentreprise av OK bad der de stod for alt VVS og flisearbeid. Ny varmtvannsbereder ble montert. 2012-2014 I løpet av disse årene ble det planlagt og igangsatt bygging av ett tilbygg (3) på ca. 15m² med utgang fra kjøkken. Funksjonene i tilbygget skulle være: vaskerom med plass for vaskesøyle og VV- bereder / grovkjøkken samt baderom med WC / dusjnise. Ledningsnett for VVS-installasjoner ble tilknyttet eksisterende VA-ledninger. Autorisert rørlegger stod for dette arbeidet. Bygningskonstruksjonen for tilbygget var: utgraving av byggegrop, oppbygging golv med 200mm styropor isolasjon, 0,2mm diffusjons- sperre, armert og støpt betonggulv. Varmekabler i gulv. Vegger med 150mm betong mot terreng. Veggene isolert utvendig og innvendig. 150mm klimavegg med kledning over betongvegg samt takkonstruksjon med takfall som ellers på huset. Ut over dette ble det foretatt skifte av bordkledning på fasade nord og øst samt tilleggs-isolering av disse veggene (fra utsiden). Innredningsarbeidene for tilbygget er utført av: - Tømmerarbeid: Skanska Norge AS - Elektroarbeid: Rogaland Elektro avd. Randaberg. - Rørleggerarbeid: SørVest VVS AS - Golvleggerarbeid: Thorstein Lund AS

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: El-team

Beskrivelse av arbeidet: Elektro- arbeidet i baderommet ble utført av El-team

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

• **Ja**

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

Alt er nytt.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Diverse

Beskrivelse av arbeidet: 2012-2014 I løpet av disse årene ble det planlagt og igangsatt bygging av ett tilbygg (3) på ca. 15m² med utgang fra kjøkken. Funksjonene i tilbygget skulle være: vaskerom med plass for vaskesøyle og VV- bereder / grovkjøkken samt baderom med WC / dusjnise. Ledningsnett for VVS-installasjoner ble tilknyttet eksisterende VA-ledninger. Autorisert rørlegger stod for dette arbeidet. Bygningskonstruksjonen for tilbygget var: utgraving av byggegrop, oppbygging golv med 200mm styropor isolasjon, 0,2mm diffusjons-sperre, armert og støpt betonggulv. Varmekabler i gulv. Vegger med 150mm betong mot terreng. Veggene isolert utvendig og innvendig. 150mm klimavegg med kledning over betongvegg samt takkonstruksjon med takfall som ellers på huset. Ut over dette ble det foretatt skifte av bordkledning på fasade nord og øst samt tilleggs-isolering av disse veggene (fra utsiden). Innredningsarbeidene for tilbygget er utført av: - Tømmerarbeid: Skanska Norge AS - Elektroarbeid: Rogaland Elektro avd. Randaberg. - Rørleggerarbeid: SørVest VVS AS - Golvleggerarbeid: Thorstein Lund AS 2015-2016 I løpet av disse årene ble det planlagt og igangsatt bygging av et tilbygg (4) på ca. 25m² med funksjon «2 soverom». Tilbygget ligger ca. 1 meter fra nabogrense. Nærmeste nabo ble forelagt planene aksepterte og signerte «avstandserklæring». Utførelsen for tilbygget var: utgraving / avretting / planering bygge-grop, 200mm styropor isolasjon, 0,2mm diffusjons-sperre, armert betonggulv, 150mm ringmur mot terreng (isoleres utvendig og innvendig), 150mm klimavegg med kledning over ringmur samt at oppbygging tak ble utført med sperr, 200mm isolasjon, sutaksplater, papp, lekter og strø samt betong-takstein (lik det øvrige tak som ellers på huset). Alt grunn, tømmer og innredningsarbeid ble utført ved hjelp av tømmermenn (dugnadsinnsats). Elektroarbeidene ble som for det øvrige i huset, utført av Rogaland Elektro. Bod for sykler (ca. 4 m²) + redskapsbod (ca. 2 m²) 2023-2024 Tilbygg i to plan (6) Plan 1: Kjellerstue ca. 20 m². og plan 2: Stue ca. 15m² Dette arbeidet ble utført av: - Grave og betongarbeid: Kreativ betong AS - Tømmerarbeid til tett bygg: Skårland Bygg AS. - Elektroarbeid: El-team - Innredning (golv-vegg-tak): Egeninnsats

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Diverse aktører

Beskrivelse av arbeidet: - Tømmerarbeid: Skanska Norge AS - Elektroarbeid: Rogaland Elektro avd. Randaberg. - Rørleggerarbeid: SørVest VVS AS - Golvleggerarbeid: Thorstein Lund AS - Grave og betongarbeid: Kreativ betong AS - Tømmerarbeid til tett bygg: Skårland Bygg AS. - Elektroarbeid: El-team

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg - - Innredning (golv-vegg-tak): Egeninnsats

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Med utgang fra grovkjøkken ble bygget i 2017 terrasseplattning med overbygget spiseplass, arbeidsbenk/kjøkken-benk og område for grill. Trapp langs nabogjerde Terrasse, plattning og trapp på stueside ble bygget i 2023 – 2025. Flere nivåer. Utsiktsplass Lekehytte ble bygget/montert i 2016 Trampoline er plassert nedsenket i plen. Rundt trampolinen er det plattning

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Før vi totalrenoverte badet nede i 2021 så hadde vi episoder med mus. Men etter det så har de vært borte. Området de kom seg inn på ble tettet med gode resultater

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: OK bad

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad nede.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt bad, og opp med nytt stenderverk.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ok Bad

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad nede Bygging av bad og vaskerom oppe (som nevnt tidligere i erklæringen (2012-2014))

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: El-team og Rogaland elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kommer frem av tidligere beskrivelser. Alt elektrisk arbeid er gjort av fagfolk.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Tilbygg på alle sider av huset.
Bygget på gang, to soverom, vaskerom, bad, stue og kjellerstue.
Tidligere beskrevet detaljert over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt er søkt om og godkjent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD

 GJESDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 19998-2582

Eiendomsverdi ref nr: CS5294

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1961, og er oppført med grunnmur av teglstein/blokker med pussede overflater, senere med tilbygg på alle sider av bolig. (2016 og 2023)

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, teknet med betongtakstein/asfalt tekking.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

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

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

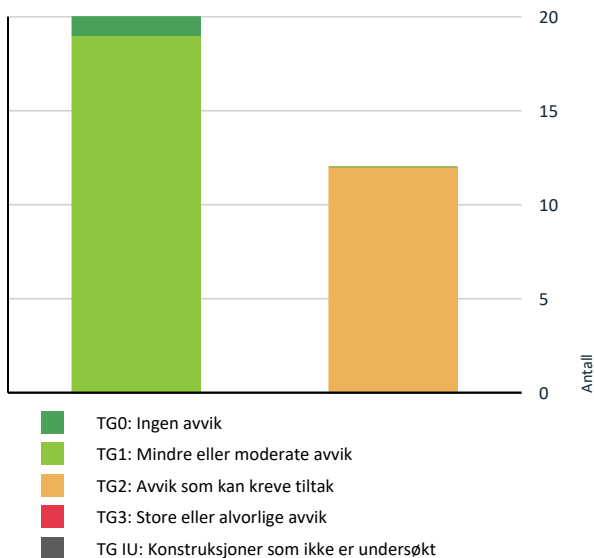
Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1961, 2016 og 2023). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bolig skal normalt være bygget etter bygningsloven av 1945 og plan/bygningsloven 1997, 2010 og 2017. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter. Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking består av takstein fra tidlig 1990-tall. Det er registrert synlig slitasje og begynnende forvitring av overflater. Enkelte stein kan ha redusert styrke og økt porøsitet som følge av alder og værpåkjønning.

Det er ikke registrert omfattende skader eller lekkasjer på befaringsstidspunktet, men tilstanden tilsier at tekkingen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

Begrunnelse: Normal aldring kombinert med synlig slitasje og forvitring.

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tilgjengelige områder er det observert synlige kondensrelaterte skader/misfarging på undertak, jf. bilde. Øvrige synlige deler fremstår uten åpenbare deformasjoner. Loft benyttes til lagring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand. Observerte kondensskader indikerer fuktproblematikk.

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

Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i PVC (plast) av varierende alder. Bordtaksbeslag mangler stedvis på renner. Tak nedløp er ført ned til terreng og uten tilfredsstillende bortledning av vann.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Løsningen for bortledning av vann vurderes som utilstrekkelig og kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler.

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

Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning i tre. Det er registrert råteskader i mindre parti på fasade som vender mot sør/vest. Det er stedvis begrenset lufting bak kledning.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Påvist råte indikerer fuktpåvirkning over tid. Begrenset lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for videre skadeutvikling. Skaden fremstår som lokal, men årsaksforhold er fortsatt til stede.

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

Det er påvist andre avvik:

! Utvendig > Vinduer av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

2 stk Vinduer fra 1990-tallet. Det er registrert generell slitasje, samt begynnende symptomer på råteskader i enkelte karmen/rammer.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Alder tilsier forventet slitasje. Påviste tegn til begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og redusert motstand mot videre nedbrytning.

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

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør med registrert sprekke i sprosse. Det er videre slitasje/skader i nedre del av dørblad. Beslag under terskel mangler.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Sprekk i sprosse og slitasje i nedre del av dørblad indikerer begynnende nedbrytning. Manglende beslag under terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte konstruksjonsdeler.

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

Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting/oppgradering inkl. fuktsperre.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Alder tilsier at dreneringssystemet er ved eller over forventet levetid. Dreneringens funksjon lar seg ikke kontrollere visuelt uten inngrep, og det foreligger usikkerhet knyttet til kapasitet og tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur på eldste del fra byggeår 1961. Øvrige grunnmurer/ringmurer er fra henholdsvis 2016 og 2023.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Eldre grunnmur fra 1961 har oppnådd høy alder og kan ha redusert fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Nyere konstruksjoner vurderes å ha bedre teknisk standard, men det er ulik alder og utførelse på bygningsdelene som samlet gir noe usikkerhet i overgangssoner.

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

Det er påvist andre avvik:

Terreng langs grunnmur er stedvis skrånende mot bygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Fallforhold mot grunnmur gir økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i forhold til anbefalte prinsipper for bortledning av vann fra bygning.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vegger er utført med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i enkelte plateskjøter. Det mangler forsegling i nedre del/avslutning mot gulv.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Tegn til fuktpåvirkning i skjøter samt manglende forsegling i bunn representerer en svakhet i våtrommets utførelse. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, men skadeomfanget fremstår som begrenset basert på visuell observasjon.

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

Det er påvist andre avvik:

Gulv med vinylbelegg, har alder ca. 14 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette anses som en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitæretstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssterner, fra 2014. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrasse er etablert på et nivå som gir direkte og enkel adkomst til takflate. Det er ikke etablert sikring som hindrer ferdsel fra terrasse og ut på tak.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Tilbygg i 2010, 2016 og 2023

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2016	Tilbygg	Tilbygg under etasje/1 etg.
2023	Tilbygg/påbygg	Tilbygg/påbygg underetasje og 1 etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekking består av takstein fra tidlig 1990-tall. Det er registrert synlig slitasje og begynnende forvitring av overflater. Enkelte stein kan ha redusert styrke og økt porøsitet som følge av alder og værpåvirkning.

Det er ikke registrert omfattende skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet, men tilstanden tilsier at tekkingen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

Begrunnelse: Normal aldring kombinert med synlig slitasje og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning over tid, særlig ved kraftig nedbør og frostpåvirkning. Skadde eller svekkede takstein kan føre til redusert tetthet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt utskifting av enkeltstein ved behov. På sikt bør det påregnes full utskifting av taktekking for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tetthet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i PVC (plast) av varierende alder. Bordtaksbeslag mangler stedvis på renner. Tak nedløp er ført ned til terreng og uten tilfredsstillende bortledning av vann.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Løsningen for bortledning av vann vurderes som utilstrekkelig og kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende bordtaksbeslag øker risiko for fuktopptak i underliggende trekonstruksjoner. Utilstrekkelig bortledning av takvann kan gi vannansamling ved grunnmur, med fare for fuktskader, issvuller og økt belastning på konstruksjoner.

Tiltak:

Manglende bordtaksbeslag bør monteres. Nedløp bør føres til egnet drenering/bortledning (f.eks. via rør eller utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmur).

Tilstandsrapport



Bordtaks beslag mangler.



Takvann slippes på grunn og terrasse

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning i tre. Det er registrert råteskader i mindre parti på fasade som vender mot sør/vest. Det er stedvis begrenset lufting bak kledning.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Påvist råte indikerer fuktpåvirkning over tid. Begrenset lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for videre skadeutvikling. Skaden fremstår som lokal, men årsaksforhold er fortsatt til stede.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til svekket treverk og redusert levetid på kledning. Mangelfull lufting kan bidra til oppfukning og videre utvikling av råte, samt risiko for skjulte skader i bakliggende konstruksjon.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut. Årsak til fuktpåvirkning må avklares og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledning (f.eks. lekting/luftespalte) der dette mangler. Videre kontroll av tilstøtende områder anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Råteskade i kledning på fasade sør/vest

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tilgjengelige områder er det observert synlige kondensrelaterte skader/misfarging på undertak, jf. bilde. Øvrige synlige deler fremstår uten åpenbare deformasjoner. Loft benyttes til lagring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand. Observerte kondensskader indikerer fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

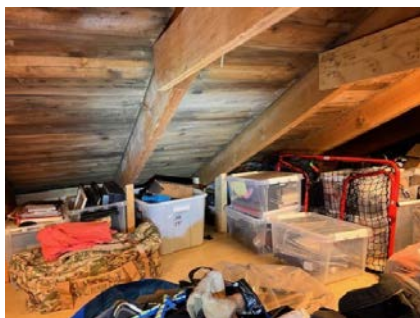
Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, mugg og redusert levetid på materialer. Kombinasjonen av utilgjengelige områder og registrerte forhold øker risiko for skjulte skader.

Tiltak:

Årsak til kondensdannelse bør avklares, herunder kontroll av ventilasjon/lufting. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen, og ved behov åpning av lukkede områder for kontroll av tilstand.

Tilstandsrapport



Loft med synlig kondensskader på undertak.

TG 2 Vinduer av eldre dato.

Beskrivelse

Bygningen har 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

2 stk Vinduer fra 1990-tallet. Det er registrert generell slitasje, samt begynnende symptomer på råteskader i enkelte karmen/rammer.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier forventet slitasje. Påviste tegn til begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og redusert motstand mot videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg og føre til svekket funksjon, redusert tetthet og forkortet levetid. Dette kan igjen gi økt varmetap og risiko for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utbedring av skadede partier. Vinduer med begynnende råte bør vurderes reparert eller skiftet ut. Det må påregnes utskifting på sikt grunnet alder og tilstand

TG 1 Vinduer av nyere dato.

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra perioden 2011-2024

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør med registrert sprekk i sprosse. Det er videre slitasje/skader i nedre del av dørblad. Beslag under terskel mangler.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Sprekk i sprosse og slitasje i nedre del av dørblad indikerer begynnende nedbrytning. Manglende beslag under terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skader kan føre til videre fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjon. Manglende beslag kan medføre vanninntrengning ved terskel og skade på underliggende bygningsdeler.

Tiltak:

Sprekk og slitasjeskader bør utbedres. Det anbefales montering av beslag under terskel for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse. Dørens generelle tilstand tilsier at utskifting bør vurderes på sikt.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har skyvebalkongdør (2023) i malt tre og kjellerdør m/glass (2015) i malt tre.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue og vaskerom. Terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.



Fuktmåling i påforet betongvegg.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ja, fremlagt av eier.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Badekar med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Slukrenne er sjekket, slukrenne er fra -23. Membran er ikke synlig ned i sluk pga dens design.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



Slukrenne

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp og innredning med integrert vask på vaskeromsdel.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekket det fuktskader i nedre del av baderomsplater og manglende forsegling mellom baderomsplate og aluminiumslist.
Sluk er sjekket, sluk er ca 12 år. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemmet med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er utført med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i enkelte plateskjøter. Det mangler forsegling i nedre del/avslutning mot gulv.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Tegn til fuktpåvirkning i skjøter samt manglende forsegling i bunn representerer en svakhet i våtrommets utførelse. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, men skadeomfanget fremstår som begrenset basert på visuell observasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn bak platene og over tid føre til skjulte skader som mugg og nedbrytning av materialer. Manglende forsegling i bunn øker særlig risiko i utsatt område nær gulv.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt forsegling i nedre avslutning. Skjøter med tegn til fuktpåvirkning bør kontrolleres og utbedres. Videre anbefales oppfølging for å avdekke eventuell utvikling av skader, og nærmere undersøkelser ved mistanke om skjult fukt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, med en alder på ca. 12 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette er en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv med vinylbelegg, har alder ca. 14 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette anses som en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risiko for fuktbelastning, særlig ved lekkasjer eller vannsøl utenfor dusjsone. Dette kan over tid føre til skader på overflater og underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på bruk og begrense vannsøl utenfor dusjsone. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold forbedres slik at tilfredsstillende avrenning til sluk oppnås fra hele gulvflaten.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

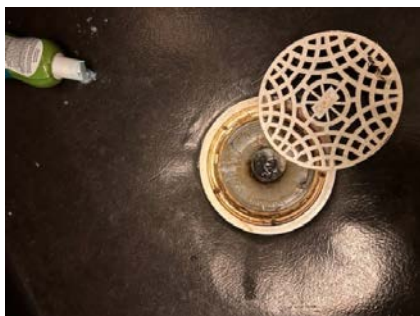
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsstisene, fra 2014. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i stein og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca 300 liter, fra 2020 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikker år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1961 Senere oppgraderinger i flg. eier: 2009, 2014, 2015, 2019, 2021 og 2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting/oppgradering inkl. fuktspærre.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier at dreneringssystemet er ved eller over forventet levetid. Dreneringens funksjon lar seg ikke kontrollere visuelt uten inngrep, og det foreligger usikkerhet knyttet til kapasitet og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Svekket eller utilstrekkelig drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan føre til fuktskader, redusert innelima og i enkelte tilfeller vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet med tanke på tegn til fukt (f.eks. lukt, misfarging eller fuktgjennomslag). Ved indikasjoner på svikt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det må påregnes behov for utskifting/oppgradering av drenering på sikt grunnet alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tegl stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur på eldste del fra byggeår 1961. Øvrige grunnmurer/ringmurer er fra henholdsvis 2016 og 2023.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Eldre grunnmur fra 1961 har oppnådd høy alder og kan ha redusert fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Nyere konstruksjoner vurderes å ha bedre teknisk standard, men det er ulik alder og utførelse på bygningsdelene som samlet gir noe usikkerhet i overgangssoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre grunnmur kan være mer utsatt for fuktinntrengning og slitasje over tid. Overganger mellom gammel og nyere konstruksjon kan være sårbare for lekkasjer eller setningsforskjeller, som kan medføre sprekkdannelse og fuktproblematikk.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur, spesielt i overganger mellom gammel og ny konstruksjon. Eventuelle sprekker eller tegn til fukt bør utbedres. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av eldste grunnmur med hensyn til fuktsikring.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng langs grunnmur er stedvis skrånende mot bygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Fallforhold mot grunnmur gir økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i forhold til anbefalte prinsipper for bortledning av vann fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vann kan ledes mot grunnmur og øke fuktbelastningen på vegg og konstruksjoner under terreng. Dette kan bidra til fuktinntrengning, redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 fall de første meterne). Terreng bør justeres ved behov. Supplerende tiltak som drenerende masser eller overflateavrenning kan også vurderes.

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 bygningsakkdyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrasse er etablert på et nivå som gir direkte og enkel adkomst til takflate. Det er ikke etablert sikring som hindrer ferdsel fra terrasse og ut på tak.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det foreligger risiko for fall fra tak, spesielt fra høyere nivåer. Forholdet kan medføre fare for personskade, særlig for barn eller ved uaktsom ferdsel.

Det anbefales å etablere tiltak som hindrer eller begrenser adkomst til tak fra terrasse, eksempelvis rekkverk, fysisk sperre eller annen egnet sikring. Eventuelle tiltak bør tilpasses gjeldende krav til sikkerhet og utforming.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

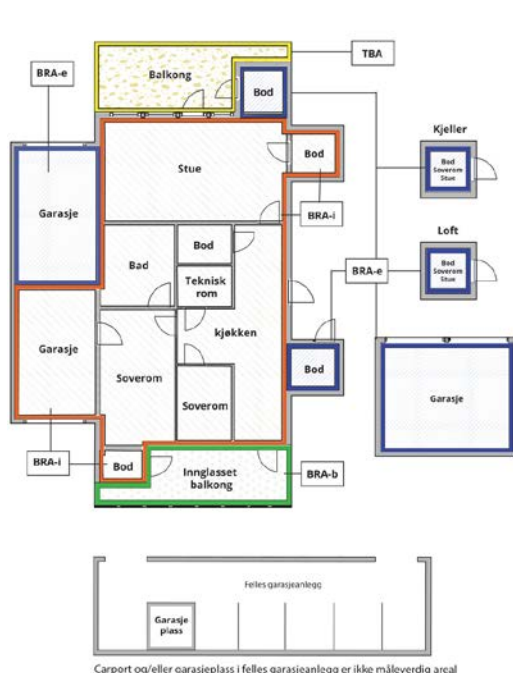
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	107			107	
1 Etasje	90			90	65
SUM	197				65
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	4 soverom, bad, gang, entré, kjellerstue, bod		
1 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Marita Helland Holen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	344		0	729.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

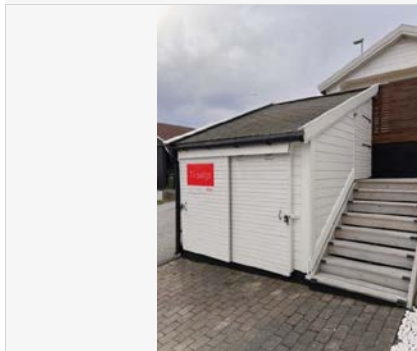
Torneroseveien 7

Hjemmelshaver

Holen Christian Helland, Holen Marita Helland

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Bod er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Anneks er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.05.2017		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.06.1960		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.2010		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.02.2016		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Torneroseveien 7 - Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ålgård kulturhus Linje 23, X39, 48, 92, N95	9 min	0.7 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min	12.4 km
Stavanger Sola	29 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min	28.3 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	6 min	2.1 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	6 min	2.7 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	20 min	1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min	14 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min	14 km

Ladepunkt for el-bil

Ålgård ? Coop AMFI	15 min
Extra Ålgård	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

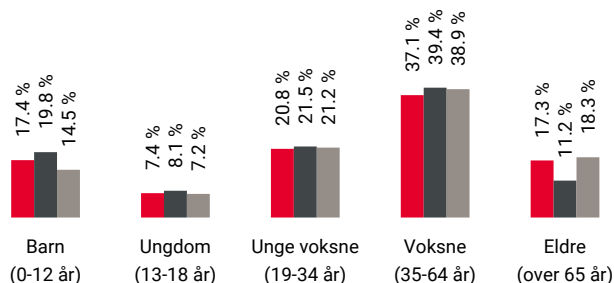
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ålgård sentrum	2 357	1 079
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min	1 km
Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 100 barn	18 min	1.5 km
Nesjane barnehage (1-5 år) 54 barn	19 min	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kanalhuset	11 min	
Kiwi Ålgård PostNord	16 min	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

Solkjen ballbinge	3 min
Ballspill	0.2 km
Sandvolleybane og sandfotballbane	5 min
Sandvolleyball	0.4 km
Jazzercise Ålgård	11 min
EVO Ålgård	22 min

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 21% blokk
■ 14% annet

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

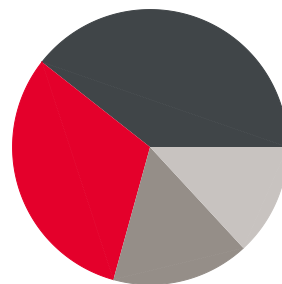
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Norwegian Outlet	11 min
Gjesdal apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

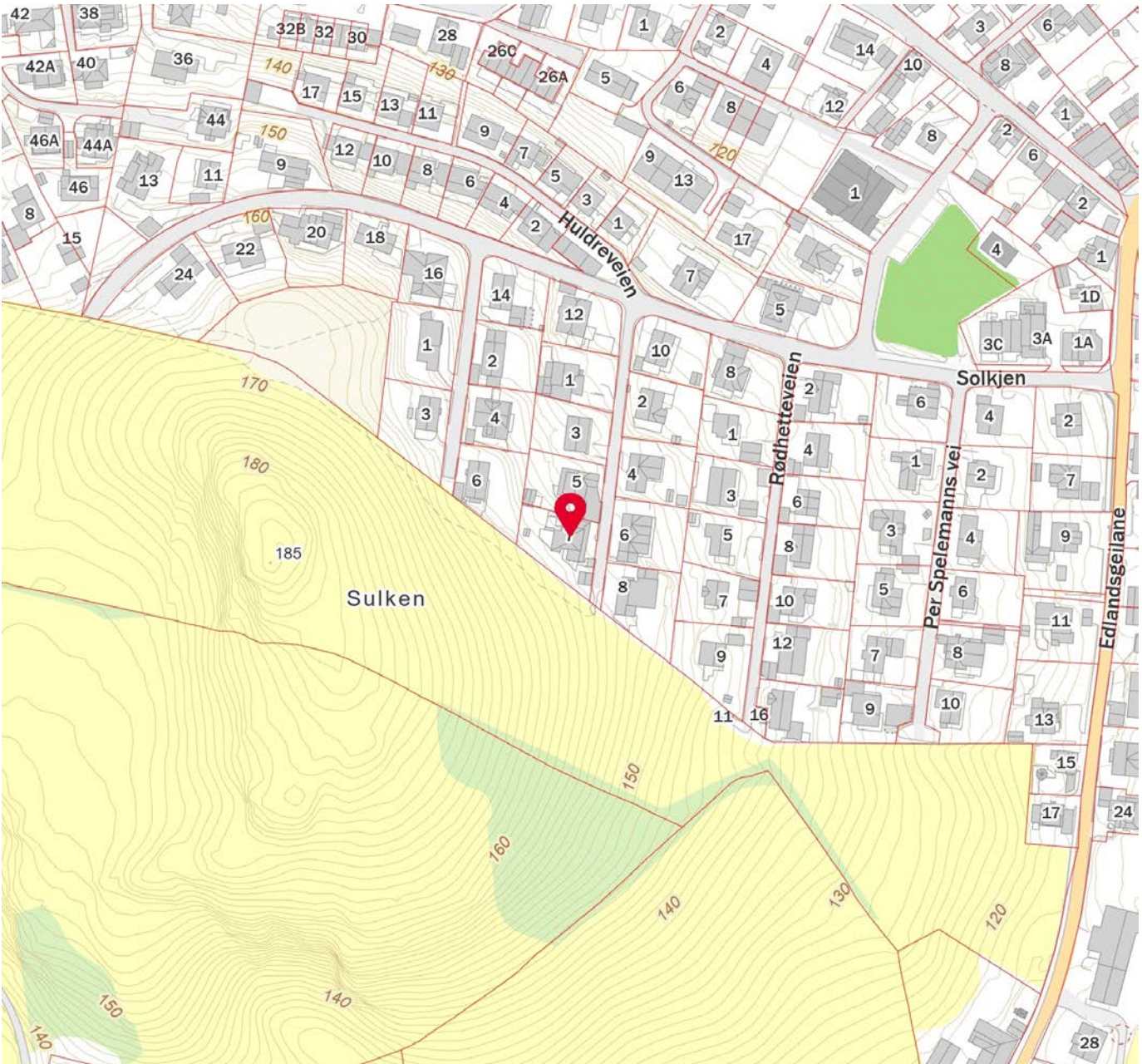
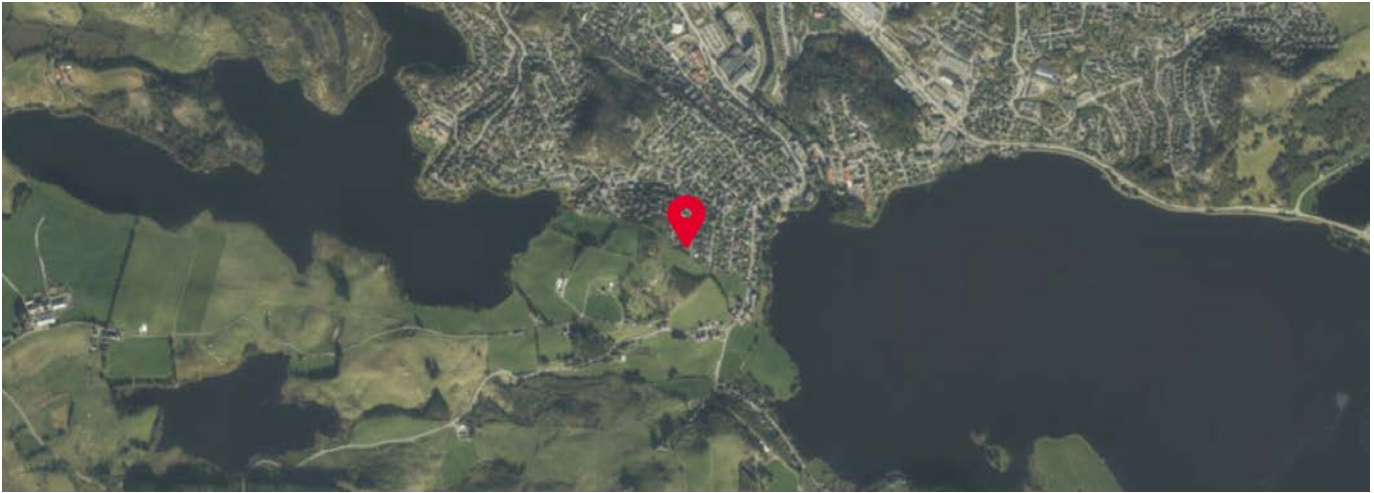
■ Ålgård sentrum
■ Ålgård/Figgjo
■ Norge


Sivilstand

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



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



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



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 16.04.2026

Adresse Rettedalen 1, 4330 Ålgård

:

Telefon: 51614200

E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	344	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbrugsgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr																
Vann	<table><tr><td>Fast del</td><td>kr 2143.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Avgiftsgrunnlag</td><td></td><td>Årlig avgift</td></tr><tr><td>Variabel etter areal</td><td></td><td>kr 4224.- + mva <input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3</td><td></td><td>kr .- + mva <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Leie av vannmåler</td><td></td><td>kr .- + mva <input type="checkbox"/></td></tr></table>	Fast del	kr 2143.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>	Avgiftsgrunnlag		Årlig avgift	Variabel etter areal		kr 4224.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>	Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3		kr .- + mva <input type="checkbox"/>	Leie av vannmåler		kr .- + mva <input type="checkbox"/>
Fast del	kr 2143.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
Avgiftsgrunnlag		Årlig avgift														
Variabel etter areal		kr 4224.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>														
Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3		kr .- + mva <input type="checkbox"/>														
Leie av vannmåler		kr .- + mva <input type="checkbox"/>														
Avløp	<table><tr><td>Fast del</td><td>kr 2347.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Avgiftsgrunnlag</td><td>Årlig avgift</td><td></td></tr><tr><td>Variabel som for vann</td><td>kr 3914.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	Fast del	kr 2347.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift		Variabel som for vann	kr 3914.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>						
Fast del	kr 2347.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift															
Variabel som for vann	kr 3914.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
	Borettslaget / sameiet får felles regning <input type="checkbox"/>															
Eiendomsskatt	kr 2633,-															
Renovasjon	kr 5904.- + mva															
Hytterrenovasjon	kr .- + mva															
Septiktømming	kr .- + mva															

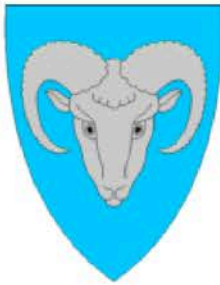
Feiing	kr .-
3. termin 2026 Totalt pr år	kr 2044.- inkl mva kr 24537.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 16.04.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	344	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vei	<input type="checkbox"/>

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vann	<input type="checkbox"/>
Privat avløp	<input type="checkbox"/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunens saksnr.



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato <input type="text"/>
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato <input type="text"/>	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato <input type="text"/>	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem				
Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming	
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner		
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme				

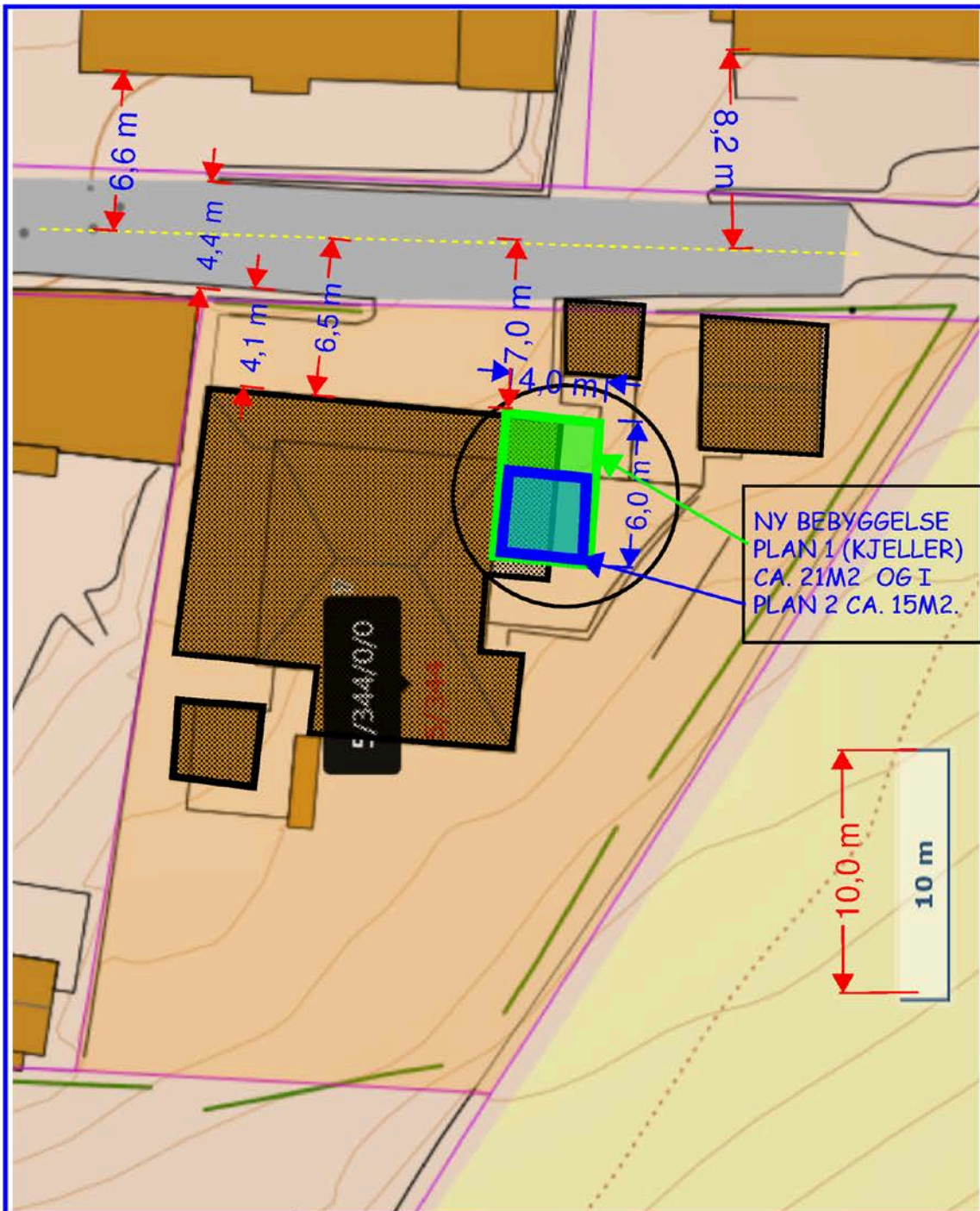
Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	–	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	–	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak			Navn		
Kontaktperson		Telefon	Kontaktperson		Mobiltelefon
E-post			E-post		
Dato		Underskrift	Dato		Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		

Marita og Christian Helland Holen, Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD

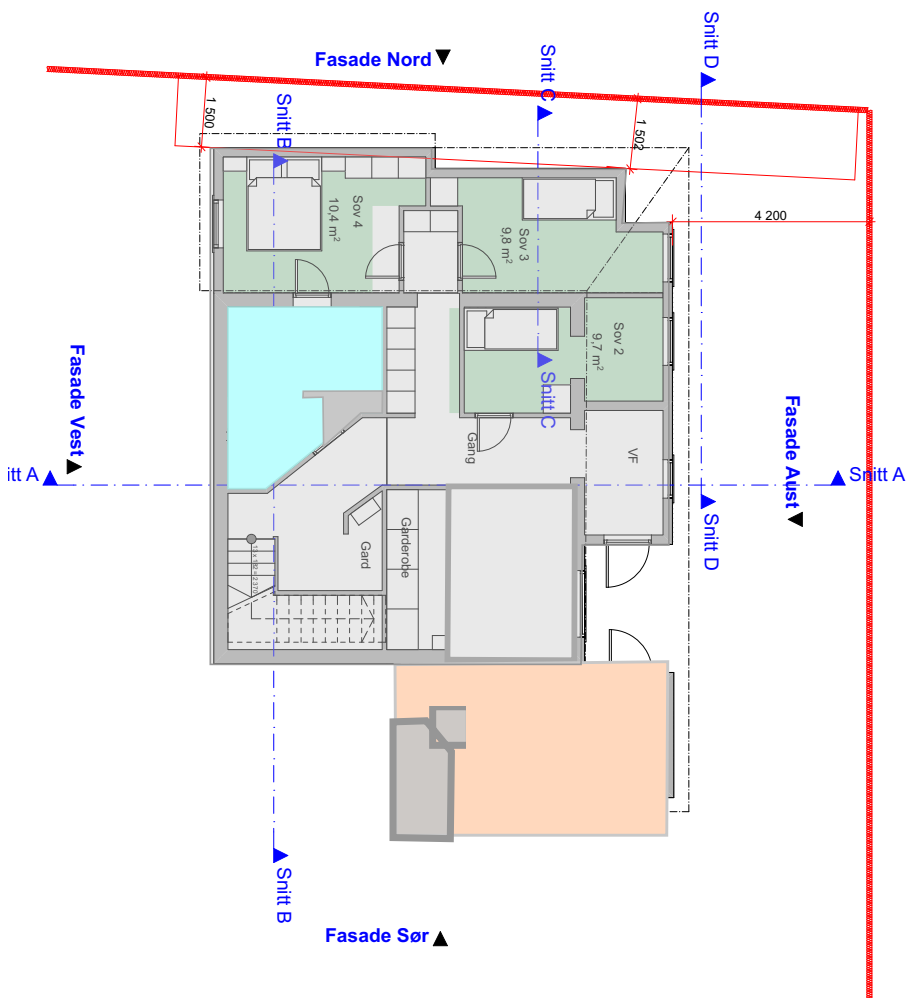
EKSISTERENDE OG NY BEBYGGELSE PÅ TOMTEN



▼ EIENDOM	
▼ EIENDOMSINFORMASJON: 5/344/0/0	
Beregnet areal	729,1
Gårdnr:	5
Bruksnr.:	344
Festnr.:	0
Seksjonsnr.:	0

SITUASJONSPLAN MED NYTT TILBYGG	Tegning 1-02
Vedlegg til byggesøknad G.nr. 5, B.nr 344 Torneroseveien 7, ÅLGÅRD	15.03.23

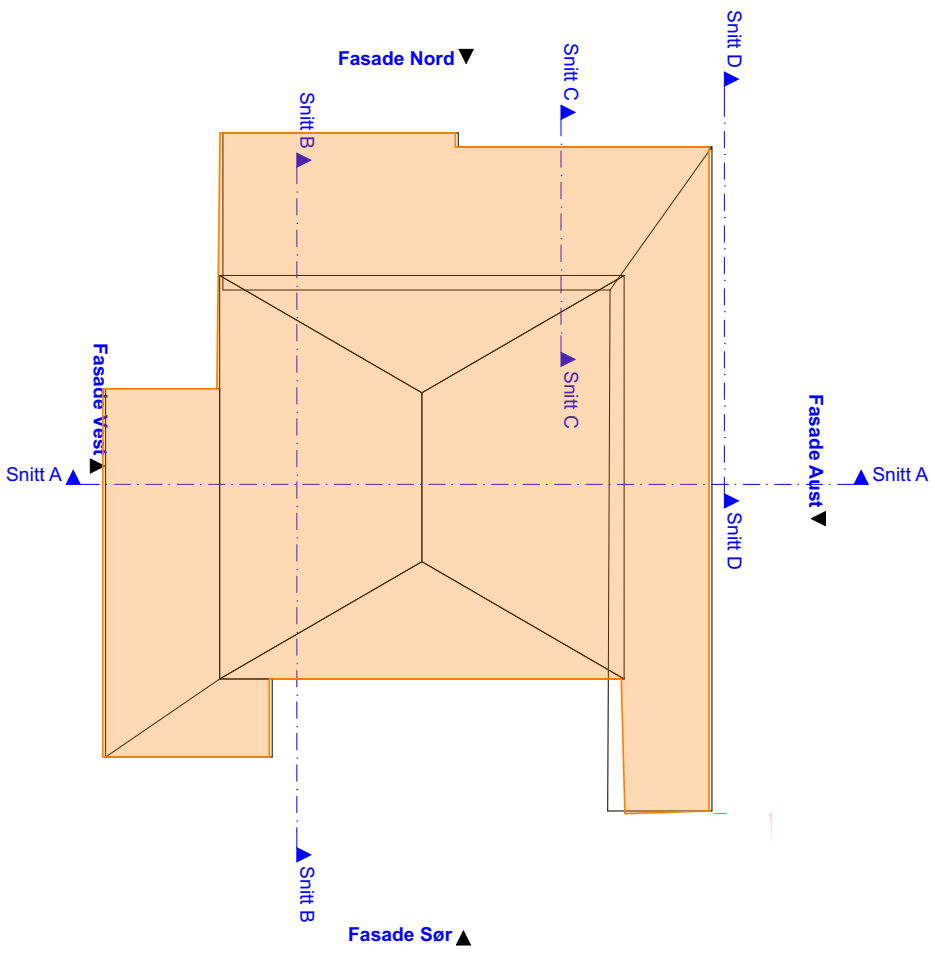
1:100 1. Etasje (1)



Prosjekt:	Tomroseveien 7	Gr/BW:	5/244
	4330 Algård	Dato:	11.01.16
Tegning:	Plan 1. Etasje	Målestokk:	1:100
		Tegningsnr.:	A20-1



Prosjekt:	Tomroseveien 7	Gr/BW:	5/244
	4330 Algård	Dato:	11.01.16
Tegning:	Plan 2. Etasje	Målestokk:	1:100
		Tegningsnr.:	A202



Prosjekt:	Tomroseveien 7	Grø/BW:	5/244
	4330 Algård	Dato:	11.01.16
Tegning:	Takplan	Målestokk:	1:100
		Tegningsnr.:	A20-3



Christian Helland Holen
Torneroseveien 7
4330 ÅLGÅRD

Deres ref.	Vår ref. 23/00524-7	Saksbehandler Linda Espeland	Dato 30.04.2026
------------	------------------------	---------------------------------	--------------------

GODKJENT - søknad fra Marita og Christian H. Holen om ferdigattest for tilbygg til bolig, gnr. 5, bnr. 344, Torneroseveien 7, Ålgård

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 5, bnr. 344, Torneroseveien 7, Ålgård
SØKER	Marita og Christian H. Holen
TILTAK	Tilbygg til bolig

VEDTAK:

Deres søknad om ferdigattest for tilbygg til bolig på gnr. 5, bnr. 344, Torneroseveien 7 på Ålgård, godkjennes.

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

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

VI MINNER OM:

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

SAKSOPPLYSNINGER:

I vedtak av 27.03.23 (vår ref.: 23/00524-3), fikk dere godkjent et tilbygg til boligen deres.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 29.04.26.

Dere har krysset av for at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest og at det ikke er gjort ikke-søknadspålyktige endringer.

I føgebrev vedlagt søknaden skriver dere imidlertid at det er gjort mindre justeringer av innvendiger vegger/løsninger. Dere har sendt med oppdatert plantegninger.

Dere skriver at:

- i kjellerstue er det avdelt en bod på ca. 3,5 m²

Postadresse
Rettetdalen 1, 4330 ÅLGÅRD
E-post
post@gjesdal.kommune.no

Besøksadresse
Rettetdalen 4

www.gjesdal.kommune.no

Telefon
51 61 42 00

Org.nr
964 978 573

- rom merket med areal «10 m²» på plantegningen er ett soverom (fra opprinnelsen)
- bad er tidligere renovert

VURDERINGER:

At det er etablert en bod i en del av kjellerstuen (satt opp vegger) i tilbygget anser vi som en ikke-søknadspliktig endring. Det er sendt inn oppdatert plantegning.

Når det gjelder de andre to punktene, så er ikke de nevnte rommene en del av det godkjente tilbygget og opplysningene er dermed ikke av betydning for denne saken.

Søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og det gis ferdigattest for tilbygg til bolig, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Linda Espeland
juridisk rådgiver - byggesak

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Orientering om klagerett

Søknad fra Marita og Christian H. Holen om ferdigattest for oppført tilbygg til bolig, gnr. 5, bnr.

344, Torneroseveien 7, Ålgård

Plantegninger

Mottakere:

Christian Helland Holen

Marita Helland Holen

Postadresse

Rettetdalen 1, 4330 ÅLGÅRD

E-post

post@gjesdal.kommune.no

Besøksadresse

Rettetdalen 4

www.gjesdal.kommune.no

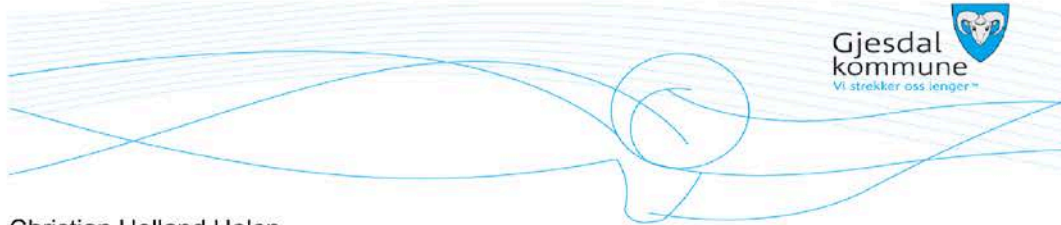
Telefon

51 61 42 00

Org.nr

964 978 573

2



Christian Helland Holen
Torneroseveien 7
4330 ÅLGÅRD

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
30.05.2017	Tor Harald Lunde	151/17	15/1201

GODKJENT - Søknad fra Marita og Christian Helland Holen om ferdigattest for tilbygg til bolig på gnr. 5 bnr. 344, Torneroseveien 7, Ålgård

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED:	Gnr. 5 bnr. 344, Torneroseveien 7, Ålgård
TILTAKSHAVER:	Marita og Christian Helland Holen
TILTAKETS ART:	Tilbygg til bolig

VEDTAK:

På bakgrunn av søknad mottatt 08.05.17, og i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, gis ferdigattest for tilbygg til bolig på gnr. 5 bnr. 344, Torneroseveien 7.

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

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Orientering om klagerett vedlegges.

SAKSOPPLYSNINGER:

«Som bygget»-tegninger viser en mindre endring av tilbyggets yttervegg mot nord i forhold til byggetillatelsen. Ytterveggen er plassert parallelt med eiendomsgrensen med en minsteavstand på 1,3 m til grensen. Iflg byggetillatelsen varierte minsteavstanden fra 1,2 m til 1,5 m. Endringen anses som ikke søknadspliktig. Tiltakshaver har bekreftet overfor kommunen at tiltaket for øvrig er utført i samsvar med tillatelse av 02.05.16, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

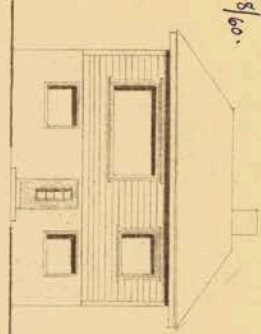
Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
fagansvarlig plan- og byggesak

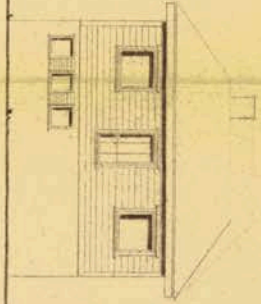
Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.
Vedlegg: orientering om klagerett

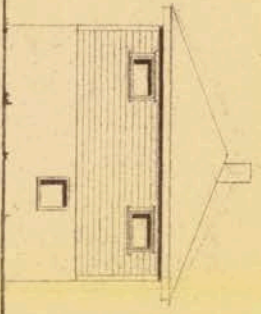
Alford Bryghuset
58/60.



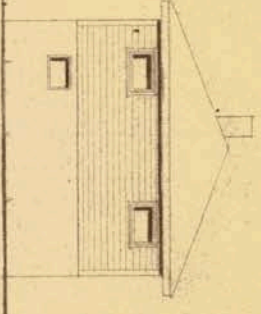
Foran side



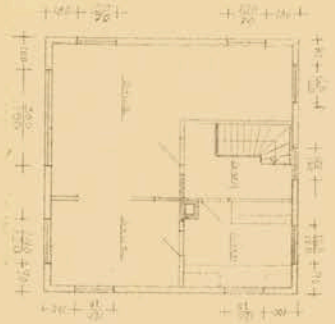
Rechts side



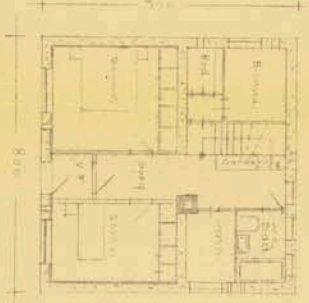
Venstre side



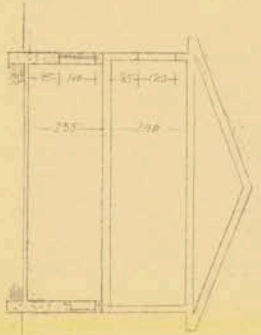
Foran side



1ste etage



2de etage



2011/11

Alford Bryghuset
København
Søren Jørgensen
1882/83
Alford

0 50 100
På alle tegninger 1:1 er denne målestokk 100 mm
Dansk Selskab A/S

Nr. 147 a
 PÅ LAGER, SEM & STENBERGEN A/S, OSLO
 6-57.
 Finansdepartementets formular

Db. Nr. 2210 60
 27/5-60

Henvisning:

J.nr.

Kart.

Tekst.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 20/5 1960 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Edland gr.nr. 5 br.nr. 309 av skyld mark 0,93 i Gjestal herred Forretningen er forlangt av Gjestal kommune v/ordfører K.B.Lima

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Peder Ravndal og Torvald T. Ravndal.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Samtlige.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selgeren Gjestal kommune v/ordfører K.B.Lima og kjøperen Sverre Tjessem.

Av naboer: Ingen.

Over de 1 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

- ¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Grensen for den utskilte parsell begynner i parsellens nordøstre hjørne ved veien pkt.A, følger herfra veien 29,0 m. i sørlig retning til pkt.B, går herfra 34,5 m. i vestlig retning til pkt.C, går herfra 17,0 m. i nordlig retning til pkt.D, går herfra 31,0 m. i østlig retning tilbake til utgangspunktet pkt.A.

Gjerdeplikten påhviler den utskilte parsell i samtlige grenselinjer.

Vedtatt:

Gjestal formannskap

K.B.Lima (sign).

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ byggetomt.

skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,92 mark. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:²⁾ Utsikten.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at G.Vadla skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Gudmund Vadla (sign).

Thv.T.Ravndal (sign).

Peder Ravndal (sign).

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekrefte herved.

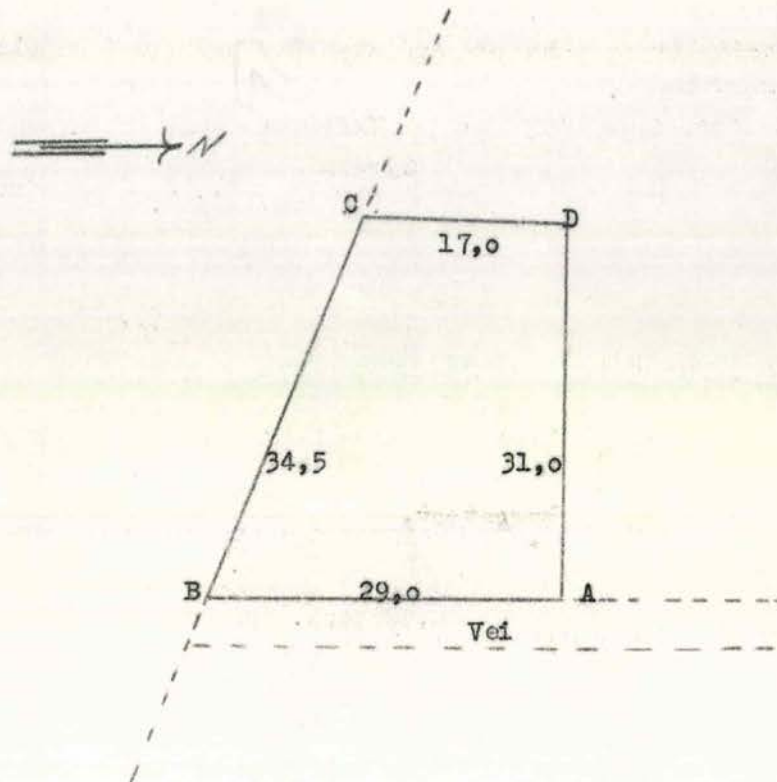
Gudmund Vadla

¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 5 br.nr. 344
Utsikten i Gjestøl.
(eiendommens navn)



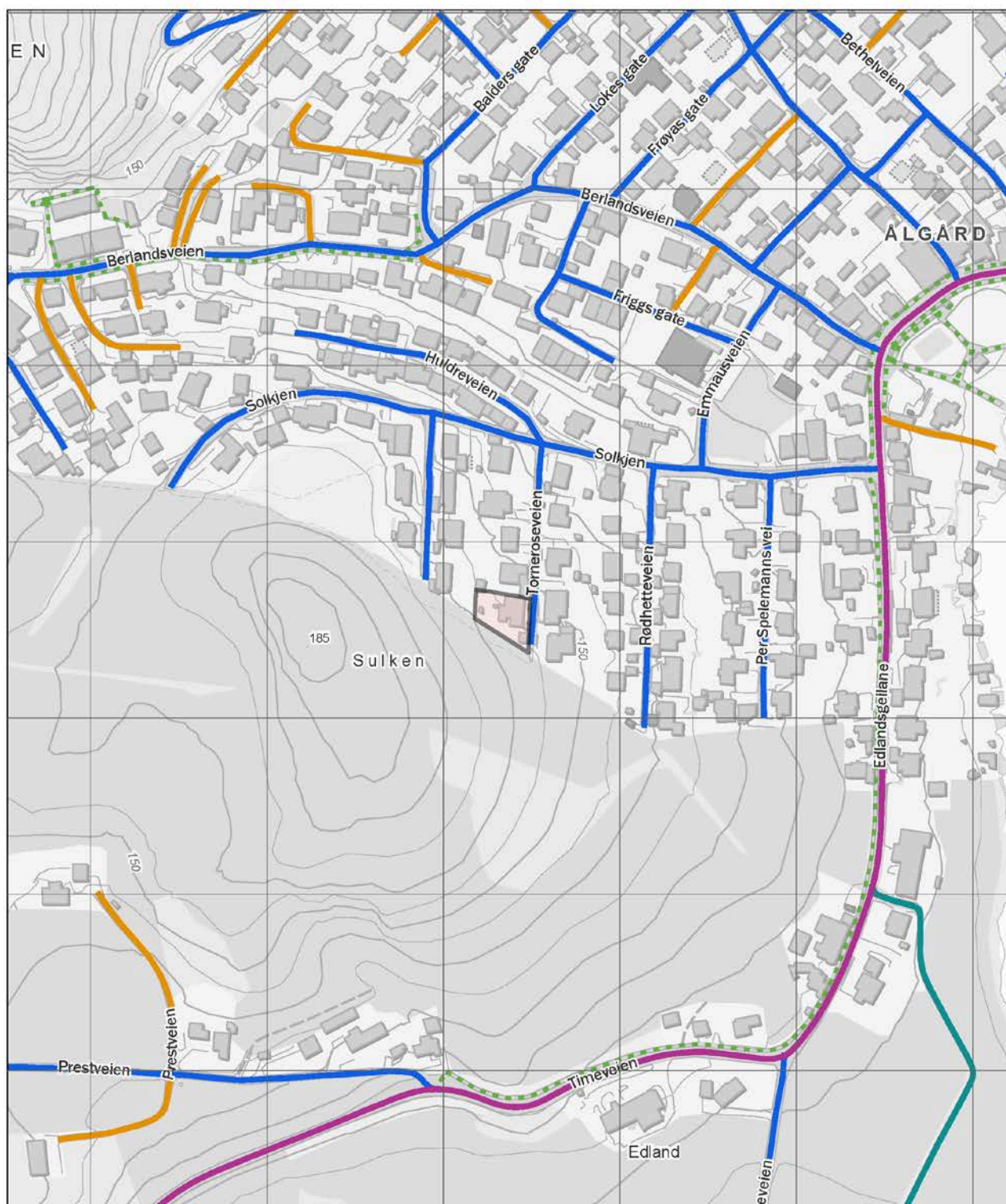
M= 1:500
713 m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 5 br.nr. 344



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



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	344	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 729 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan



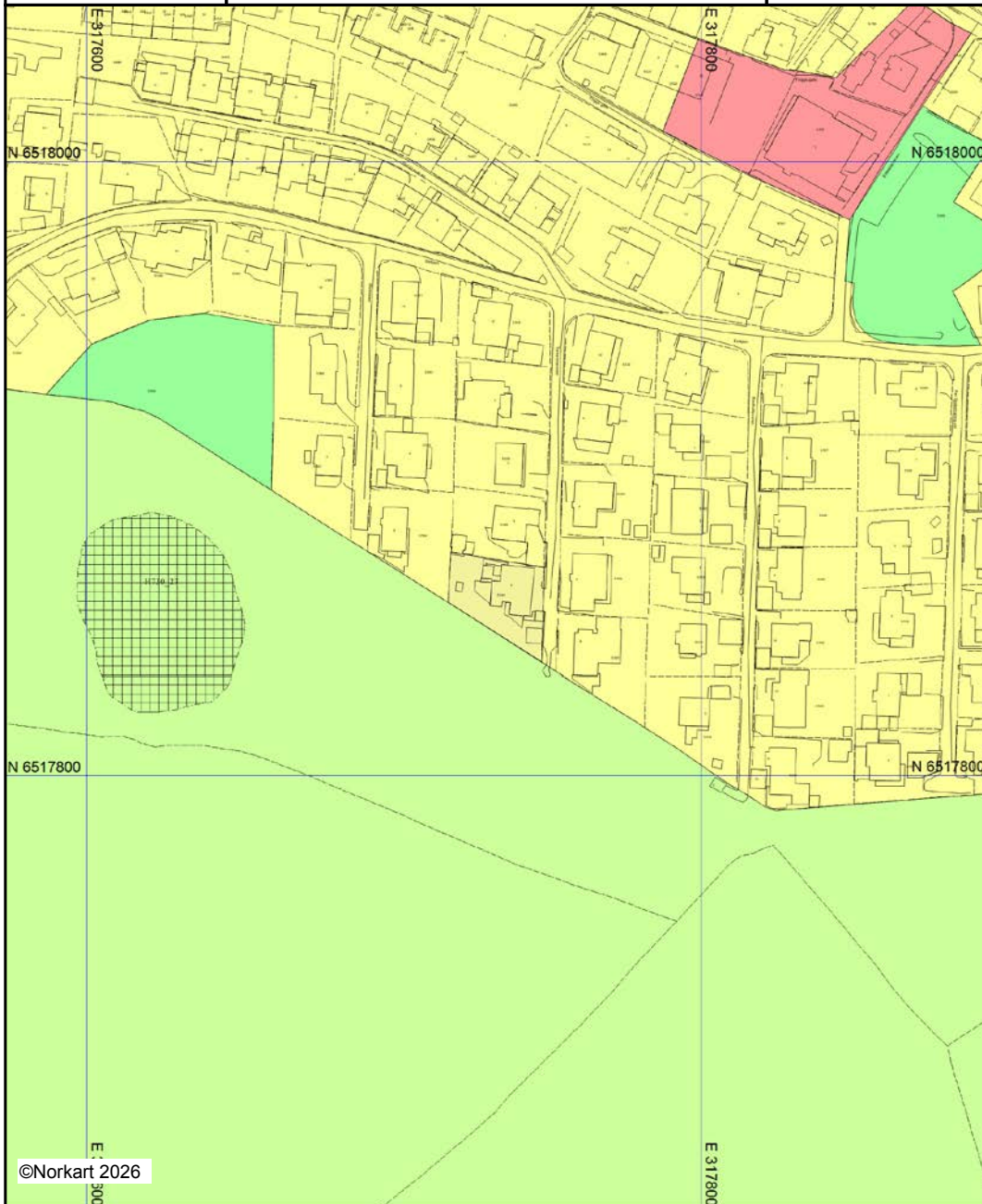
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/344
Adresse: Torneroseveien 7
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksisterende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Veg - eksisterende
	Friområde - eksisterende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

	Planområde
	Grense for arealmål
	Samleveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Abc Påskrift områdenavn



VEG

	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Vegbom




Bygninger

	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda

Eiendomsinformasjon

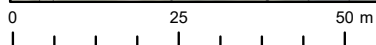
	Eiendomsgrense
	Eiendomstaig
	Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser












	Abc Adresspunkt tekst
	Abc Stedsnavn og andre tekster
	Abc Navn på samferdsel







Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 5, Bruksnr 344	Kommune:	1122 Gjesdal
Adresse:		Grunnkrets:	101 Sentrum
Veiadresse:	Torneroseveien 7, gatenr 1090	Valgkrets:	1 Ålgård
	4330 Ålgård	Kirkesogn:	6030502 Ålgård
Oppdatert:	19.10.2012	Tettsted:	4601 Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.05.1960	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	729,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	27.05.1960	Avgiver	1122/5/309	-713,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/5/344	713,0

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torneroseveien 7	Bolig	172,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12793901			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			73,0		73,0				
H01	1		102,0		102,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torneroseveien 7	Bolig	36,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	36,0	Igangset.till.:	27.03.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	12793901 / 3			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			21,0		21,0				
H01			15,0		15,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Holen Marita Helland	260882
Tiltakshaver	Holen Christian Helland	100283

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.2009
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr: 300063568

Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

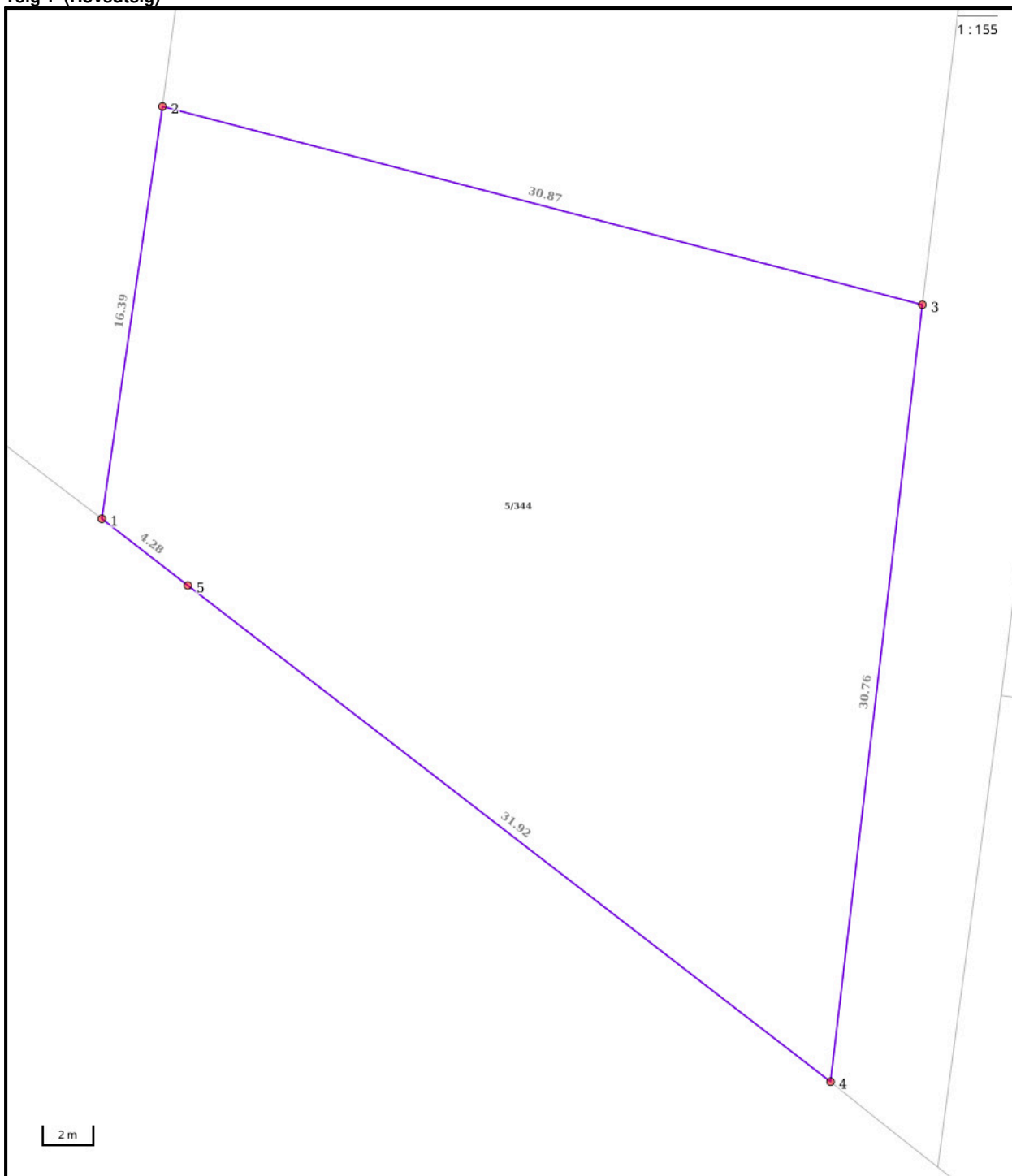
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 729,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 517 856,52	317 717,66	16,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 517 872,88	317 718,58	30,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 517 867,79	317 749,03	30,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 517 837,04	317 748,17	31,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 517 854,21	317 721,26	4,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Adresse

Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290157

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12793901

Gårdsnummer

5

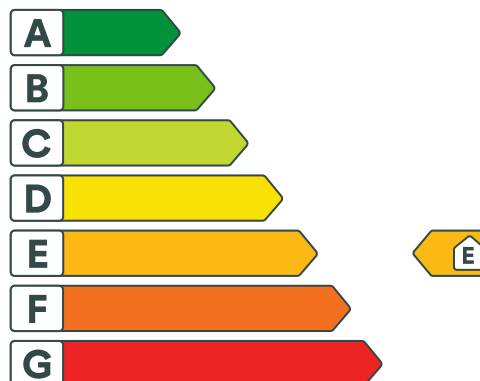
Bruksnummer

344

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1961

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet bruksareal

197,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

286,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

273,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

53 866 kWh



Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD



Detaljering

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



Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tornroseveien 7
4330 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre