



aktiv.

Tronsholen, 4325 SANDNES

**Håbet - Eldre enebolig, med  
tilhørende tomter på over 18 mål.  
Flott beliggenhet med kort avstand  
til alt.**



Salgsleder | Eiendomsmegler

## Thomas Skjæveland

**Mobil** 950 86 590

**E-post** thomas.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.  
TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 038 640,-  
**Selger:** Tronsholen Utvikling AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1921  
**BRA-i/BRA Total** 157/172 kvm  
**Tomtstr.:** 18416 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 277  
Gnr. 33, bnr. 70  
Gnr. 33, bnr. 16  
Gnr. 33, bnr. 75  
**Oppdragsnr.:** 1412260037

# Håbet - Eldre enebolig, med tilhørende tomter på over 18 mål.

Eiendommen består av Gamle Ålgårdsveien 120, en eldre enebolig med sentral beliggenhet i Sandnes, med ca 1100 m<sup>2</sup> tomt, og tre øvrige ubebygde tomter (bruksnr.) som til sammen utgjør et tomteområde på over 18 mål sentralt i Sandnes.

Gamle Ålgårdsveien 120 holder ikke dagens standard og totalrenovering må påregnes. På eiendommen står også en driftsbygning med renoveringsbehov. Bygningsdokumentasjon på enebolig og driftsbygning finnes ikke i Sandnes kommunes arkiv.

Området er ikke regulert. I kommuneplanen for Sandnes 2019 2035 er området avsatt til bolig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 172 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 54 kvm Uisolert råkjeller.

BRA-e: 15 kvm Bod med utvendig adkomst under terrasse.

#### 1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entre/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken, stue.

#### 2. etasje

BRA-i: 51 kvm Trapp, gang, fire soverom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringsdagen ligger til grunn for klassifiseringen mellom P-rom og S-rom, og det gjøres oppmerksom på at dette kan avvike fra gjeldende forskrift. På grunn av begrenset tilgjengelighet kan målinger ha avvik utover det som er tillatt. Areal til kanaler og rørgjennomføringer er inkludert i oppgitt areal.

Kjellerarealet er målt til 54,5 m<sup>2</sup>. Takhøyden i kjeller varierer fra ca. 1,90 til 1,92 meter. Bod med utvendig adkomst under terrasse utgjør ca. 15 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18416 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt fordelt på flere bruksnr. på ca. 18 416 m<sup>2</sup>

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Håbet/Tronsholen i Sandnes byr på ekte landlige omgivelser og stille nabolag - med alt hverdagen krever innen kort rekkevidde.

I nærområdet finner du Høyland kirke, fine turstier langs idylliske Høylandsåna og flotte rekreasjonsområder rundt Stokkalandsvatnet. Her er det lagt til rette for gode hverdager med frisk luft, naturopplevelser og ro, rett utenfor døren.

Dagligvarebutikk, skoler og barnehager ligger innen kort kjøreavstand, og eiendommen har god tilknytning til hovedveinettet mot Sandnes sentrum, Forus og Stavanger. For deg som ønsker det beste av to verdener; landlige omgivelser kombinert med byens fasiliteter, er dette en beliggenhet som ikke skuffer.

### **Adkomst**

Gamle Ålgårdsveien 120 har adkomst fra Gamle Ålgårdsveien. Øvrige tomter / bruksnr. har ikke egen etablert adkomst, foruten via Gamle Ålgårdsveien 120. Kjøper er selv ansvarlig for å søke om, samt etablering av adkomst.

### **Standard**

Gamle Ålgårdsveien 120 er en enebolig som i følge matrikkelrapport fra Sandnes kommune ble tatt i bruk 01.01.1900. Boligen er i generelt dårlig forfatning har behov for renovering. Det foreligger tilstandsrapport datert 02.03.2025. Den viser 8 TG3 og 13 TG2. Boligen har stått ubebodd og uten strøm siden rapporten ble tatt.

Det står en løe på eiendommen, som også er i dårlig forfatning. Denne bør rives. Det foreligger rivningstillatelse datert 16.06.2005, men denne var gyldig i tre år, og det må derfor søkes på nytt om det skal være aktuelt.

### **Innbo og løsøre**

Eiendom og bygninger selges i den stand de fremstår ved visning, inkludert det tilbehør som da er på eiendommen. Det vil ikke bli foretatt ytterligere utflytting eller rengjøring før overtakelse.

### **Hvitevarer**

Eiendom og bygninger selges i den stand de fremstår ved visning, inkludert det tilbehør som da er på eiendommen. Det vil ikke bli foretatt ytterligere utflytting eller rengjøring før overtakelse.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Deler av området ligger i hensynssone. Grunnet nærhet til Høylandsåna er det hensynssone H320 flomfare, og hensynssone H370 grunnet høyspentkabler. Soppm følge av dette må kjøper påregne krav om tiltak.

Pålegg om separering av vann, avløp og overvann på boligeiendommen må påregnes.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen har elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 5 890 000

### Omkostninger kjøper

5 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

148 640 (Omkostninger totalt)

165 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 038 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 055 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 058 340 (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 18 960 for år 2026

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 424 580 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 698 318 for år 2024

### 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 33, bruksnummer 277 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 70 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 16 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 75 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste rettigheter/heftelser gjelder for eiendommen:

Gnr. 33, bnr. 126

- Dok.nr. 3400/1953: Gjerdplikt mot bnr. 16 og bnr. 332.
- Dok.nr. 850/1970: Dokumentet finnes ikke i kommunens arkiv.
- Dok.nr. 990023/1973: 50 kV kraftledning (Tronsholen–Riskå) går over eiendommen. Eier av Sandnes kommune, som har rett til drift og vedlikehold.

Gnr. 33, bnr. 75

- Dok.nr. 5498/1949: Bestemmelse om gjerde. Dokumentet er ikke funnet i Statens kartverk eller digitalarkivet.
- Dok.nr. 3670/2001: Rett til etablering og vedlikehold av private avløpsledninger. Eier av bnr. 126 og 332 kan legge ledninger over eiendommen.

Gnr. 33, bnr. 70

- Dok.nr. 850/1970: Dokumentet finnes ikke i kommunens arkiv.
- Dok.nr. 990023/1973: 50 kV kraftledning (Tronsholen–Riskå) går over eiendommen. Eier av Sandnes kommune, med rett til drift og vedlikehold.
- Dok.nr. 1599/1949: Bestemmelse om gjerde. Dokumentet er ikke funnet i Statens kartverk eller digitalarkivet.
- Dok.nr. 4607/1951: Eiendommen må avstå vei mot bnr. 73, 65, 64 og 102. Gjerdplikt mot vei på bnr. 102.

Gnr. 33, bnr. 277

- Dok.nr. 1678/1965: Gjerdplikt mot bnr. 16 og bnr. 278.

Gnr. 33, bnr. 16

- Dok.nr. 850/1970: Dokumentet finnes ikke i kommunens arkiv.
- Dok.nr. 912584/2015: Felles private ledninger for spillvann, overvann og vannledning frem til kommunalt avløp ved bekken. Eierne har rett til etablering og vedlikehold over berørte eiendommer.
- Dok.nr. 2674/1965: Eier av gnr. 33, bnr. 16 har veirett over bnr. 278.

Eldre tinglyste rettigheter:

Følgende dokumenter er registrert tinglyst, men er ikke funnet i kommunens arkiv,

Statens kartverk eller digitalarkivet:

Dok.nr. 900007/1838

Dok.nr. 900006/1836 – Bestemmelse om fiskerett

Dok.nr. 900128/1904 – Bestemmelse om bebyggelse/vannrett

Dok.nr. 900086/1927 – Regulering av myrområde

Dok.nr. 900283/1930 – Elektriske kraftlinjer

Dok.nr. 900154/1933

Dok.nr. 9/1947 – Rettighetshaver: Maudal Kraftlag

Dok.nr. 2264/1948 – Bestemmelse om gjerde

Dok.nr. 5612/1949 – Bestemmelse om vannrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen bygningsdokumentasjon på bygningene.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, men det mangler opplysninger om avløp er separert. Det mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er ikke regulert. I kommuneplanen for Sandnes 2019 - 2035 er området avsatt til bolig.

Kjøper bærer det fulle ansvar for å avklare eiendommens utbyggingsmuligheter og for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter før eventuelle byggearbeider igangsettes. Dette omfatter blant annet byggesøknad, tilknytningsavtaler, tekniske godkjenninger og øvrige offentlige tillatelser. Samtlige kostnader knyttet til byggesaksbehandling, tilknytningsgebyrer, grunnundersøkelser, geotekniske vurderinger, prosjektering og eventuelle andre nødvendige utredninger bæres fullt ut av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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.

## **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Eier er et utviklingsselskap og kan ikke tegne boligselgerforsikring.

### **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](mailto: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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 139 740

### **Ansvarlig megler**

Thomas Skjæveland

Salgsleder | Eiendomsmegler

[thomas.skjaveland@aktiv.no](mailto:thomas.skjaveland@aktiv.no)

Tlf: 950 86 590

### **Oppdragstaker**

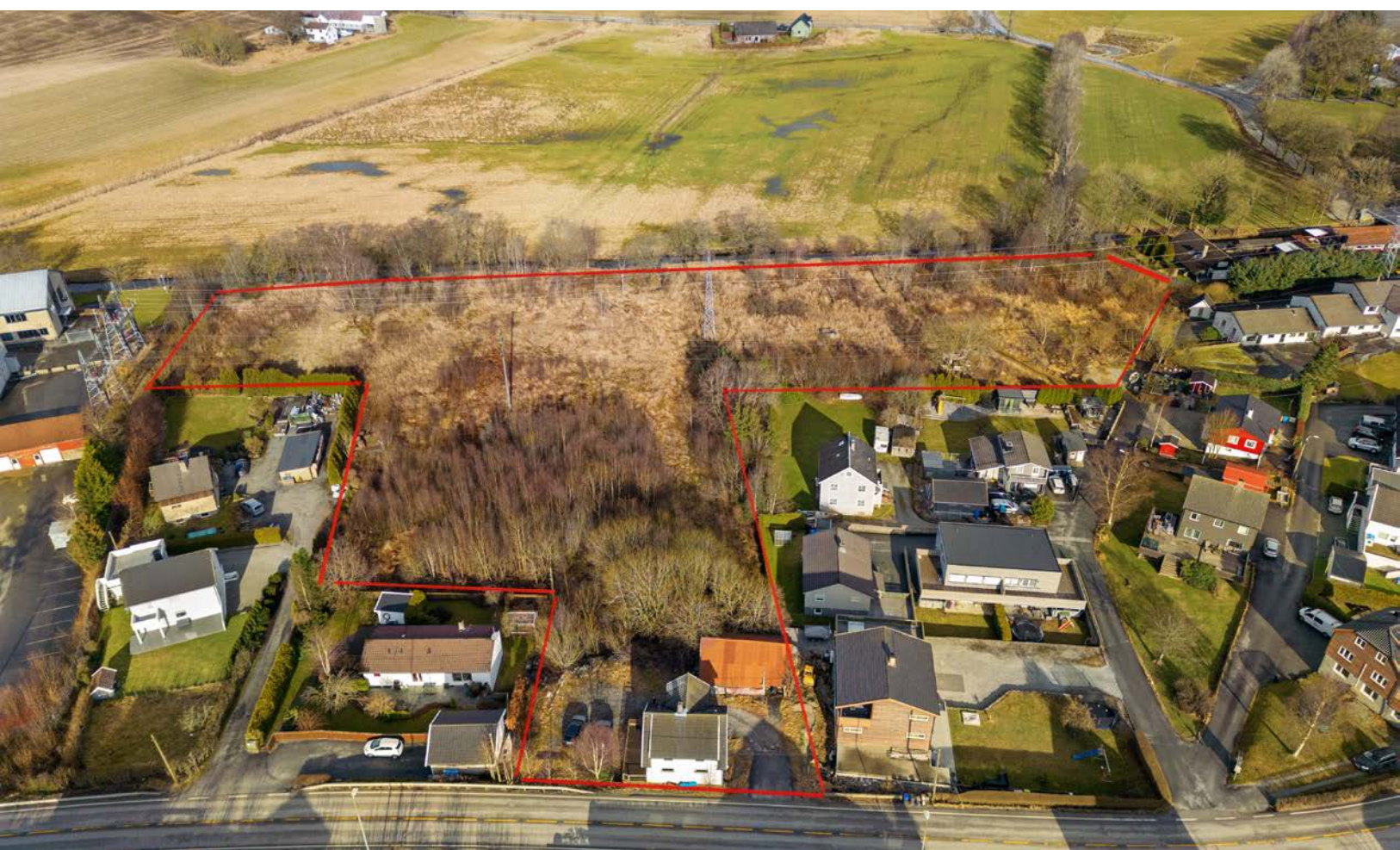
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

18.05.2026



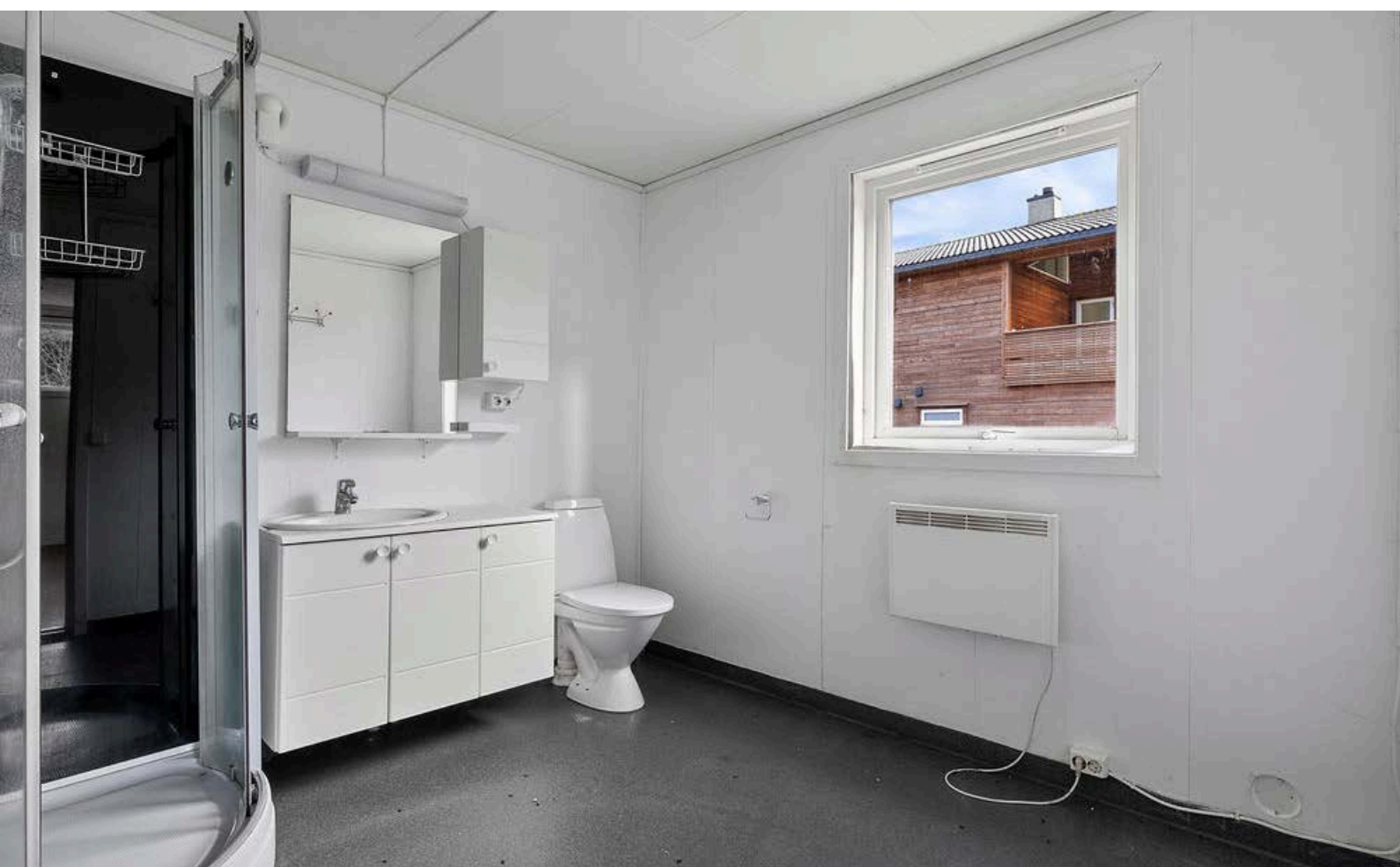






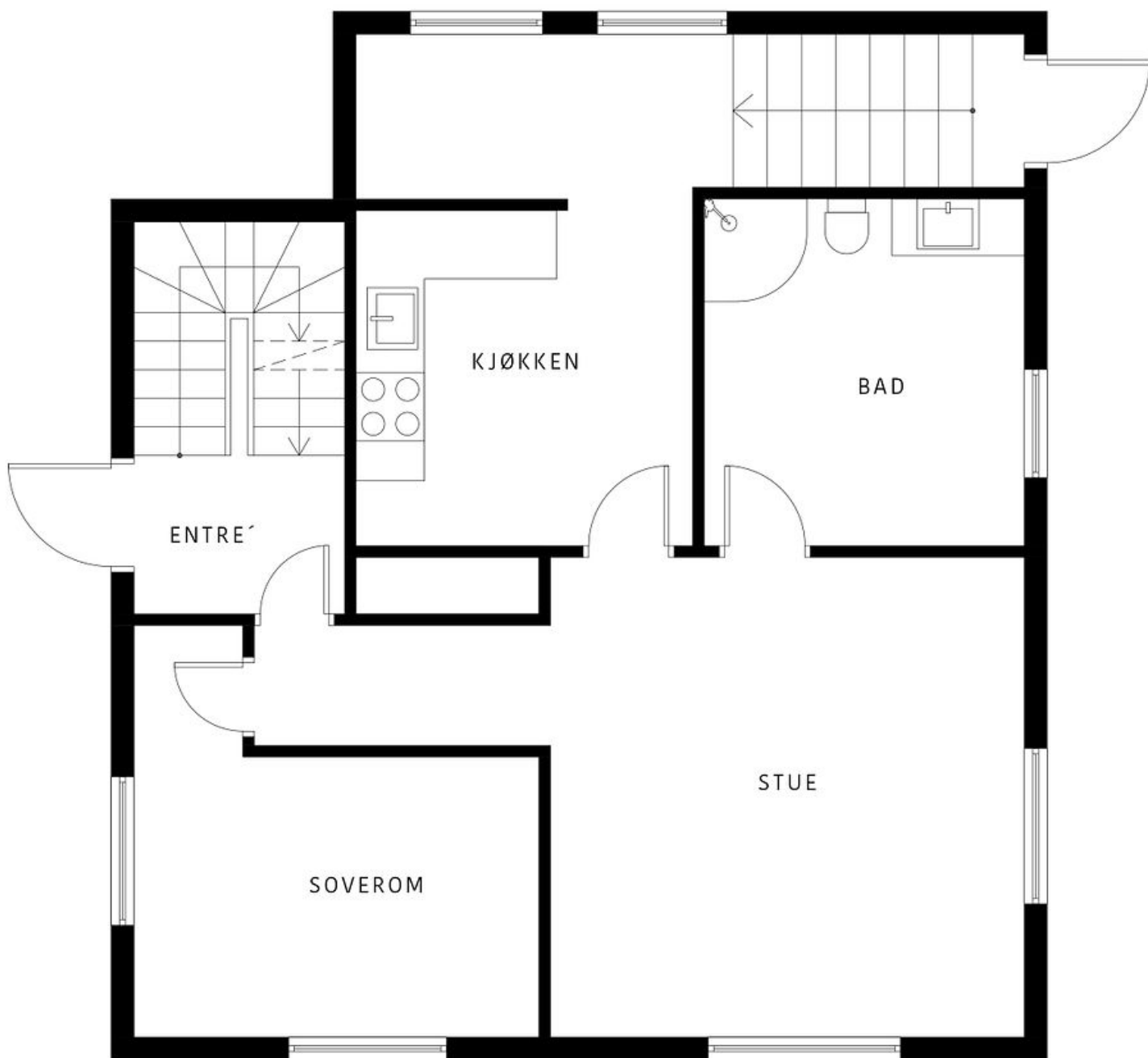


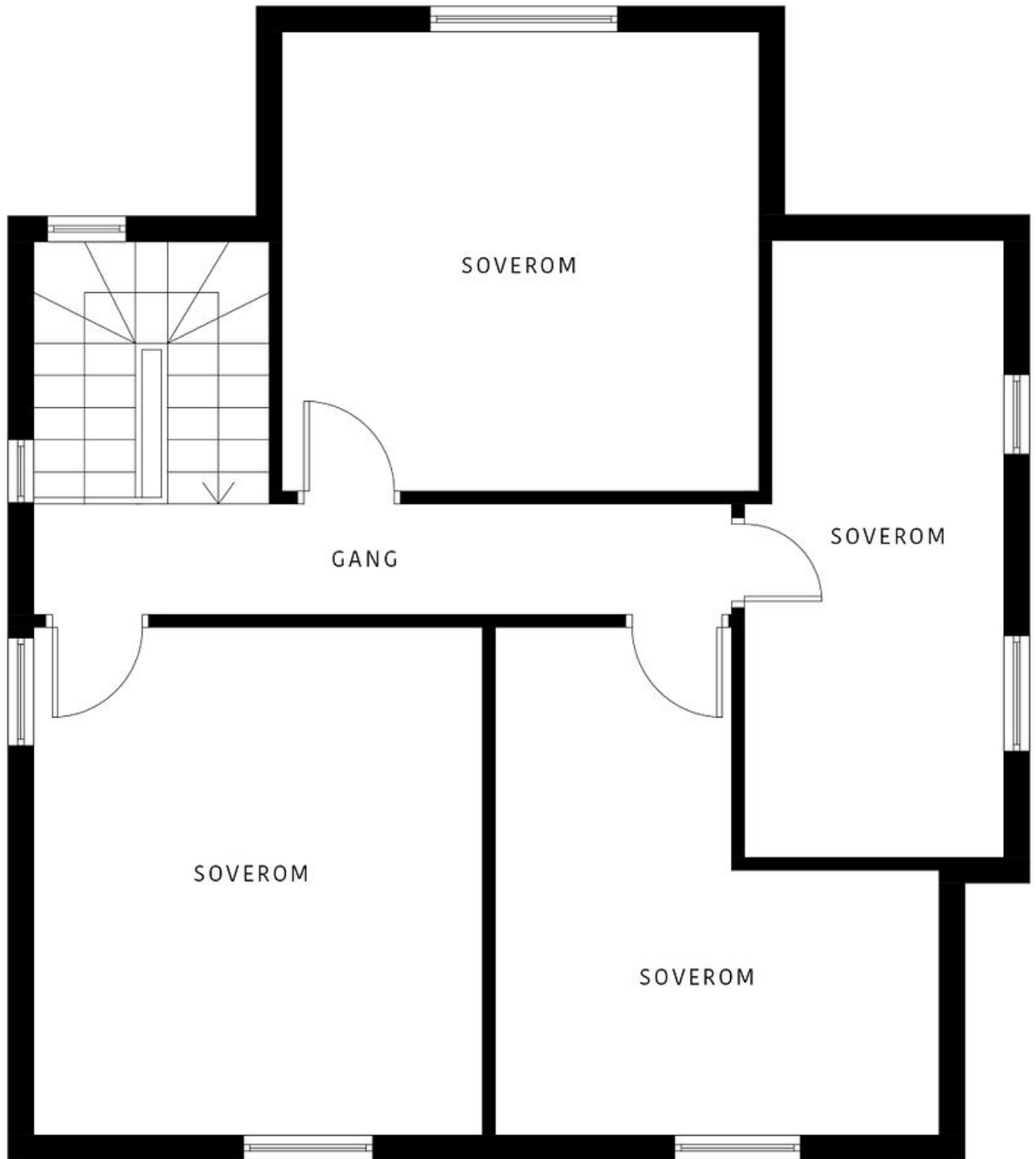


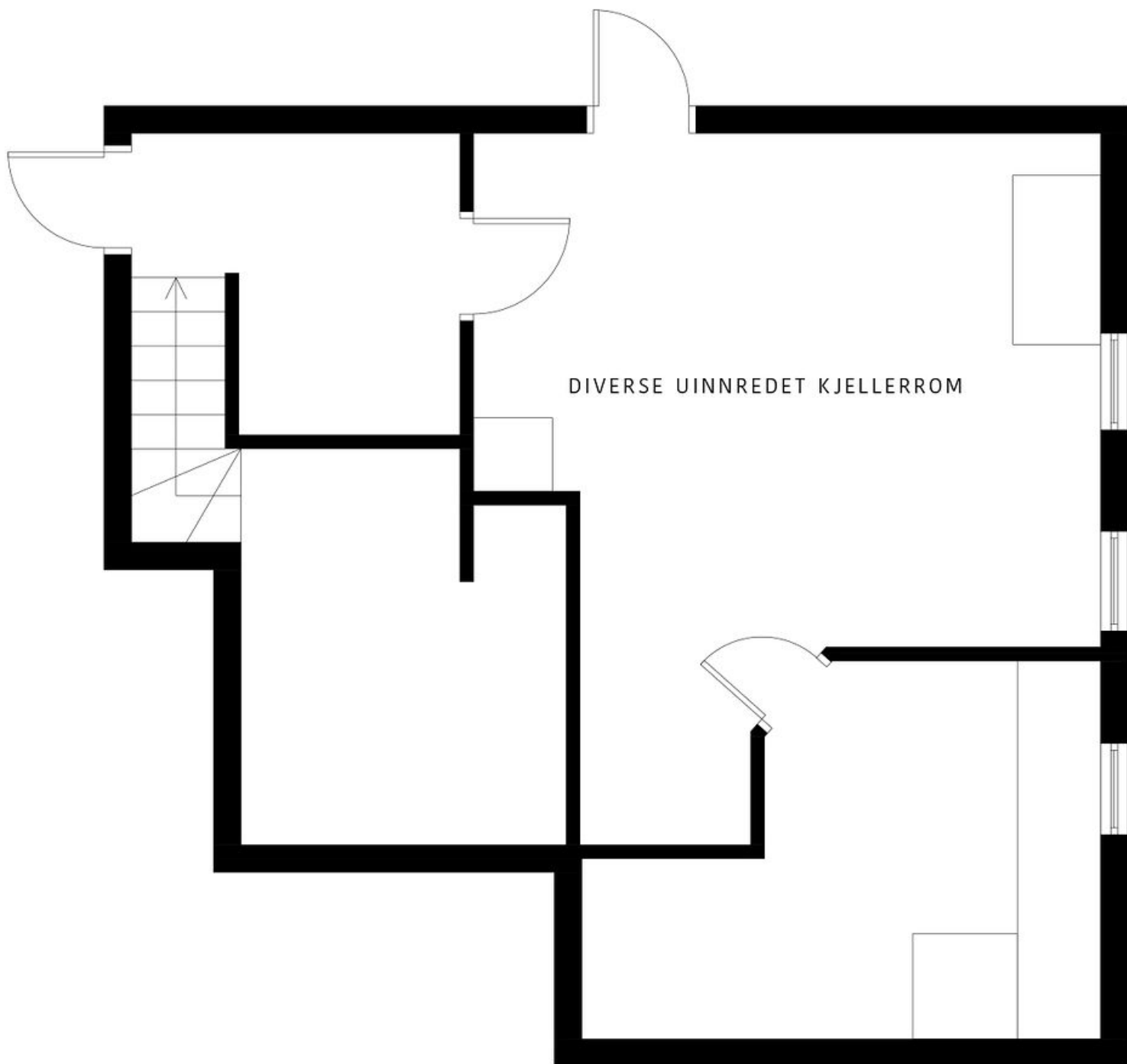












# Vedlegg

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BAKKETUN	Beregnet areal	1115.8
Etablert dato	19.03.1965	Historisk oppgitt areal	115
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.05.2020 15.05.2020	20/25241		33/640 (-40322,9), 33/1444 (40322,8) Mnrmangler, 33/4, 33/5, 33/9, 33/10, 33/15, 33/24, 33/26, 33/33, 33/34, 33/35, 33/52, 33/54, 33/55, 33/56, 33/57, 33/58, 33/60, 33/62, 33/65, 33/66, 33/67, 33/68, 33/74, 33/77, 33/79, 33/80, 33/81, 33/83, 33/86, 33/97, 33/110, 33/116, 33/125, 33/144, 33/145, 33/147, 33/209, 33/210, 33/211, 33/252, 33/277, 33/278, 33/279, 33/378, 33/395, 33/406, 33/415, 33/603, 33/683, 33/720, 33/1087, 33/1181, 33/1182, 33/1183, 33/1184, 33/1185, 33/1186, 33/1187, 33/1188, 33/1189, 33/1190, 33/1191, 33/1192, 33/1193, 33/1194, 33/1195, 33/1196, 33/1197, 33/1198, 33/1199, 33/1200, 33/1201, 33/1202, 33/1203, 33/1204, 33/1205, 33/1206, 33/1207, 33/1208, 33/1209, 33/1267, 33/1269, 33/1270, 33/1428, 33/1432, 39/23, 39/46, 39/112, 39/1527, 44/16, 44/30, 44/202
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	33/277
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.09.2014 17.03.2015	201305212		33/16, 33/62, 33/65, 33/102, 33/103, 33/104, 33/277, 33/640
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	26.06.2009 27.11.2009	200903872		33/16, 33/125, 33/277, 33/278, 33/640
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.03.1965			33/16 (-115), 33/277 (115)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525876.34	312256.16	0	Ja	1115.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRONSHOLEN UTVIKLING AS S998431190	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gamle Forusveien 10A 4031 STAVANGER	

### Adresse

**Vegadresse: Gamle Ålgårdsveien 120**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4325 SANDNES	Kirkesogn	06080701 Bogafjell
Grunnkrets	604 Austrått 2	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	13 Austrått		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170084381		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900
2	22635662		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	01.03.1900

**1: Bygning 170084381: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1900**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1900	14.06.2006	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Ålgårdsveien 120	H0101	33/277	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

**2: Bygning 22635662: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.03.1900**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1900	13.06.2006	
Igangsettingstillatelse	01.02.1900	13.06.2006	
Tatt i bruk	01.03.1900	13.06.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/277	-	-	-	-	-





## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8301.4		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6525884.26759	312278.428623	Ikke spesifisert	30.51	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
2	6525898.98455	312251.806541	Ikke spesifisert	33.69	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6525916.3838	312223.070767	Ikke spesifisert	12.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6525928.05573	312226.182628	Ikke spesifisert	34.96	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
5	6525960.78051	312238.197224	Ikke spesifisert	9.03	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	6525969.30071	312241.102741	Ikke spesifisert	60.18	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	6526026.08883	312260.437332	Ikke spesifisert	74.14	Umerket		Terrengmålt	10	0
8	6525997.84035	312327.828917	Ikke spesifisert	60.33	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
9	6525942.561	312304.134049	Ikke spesifisert	46.16	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
10	6525900.13395	312286.317486	Ikke spesifisert	17.77	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0

side: 1

# Eiendomskart med grenser



Adresse:

Gnr/Bnr: 33/75/0/0

Dato: 2026-02-18

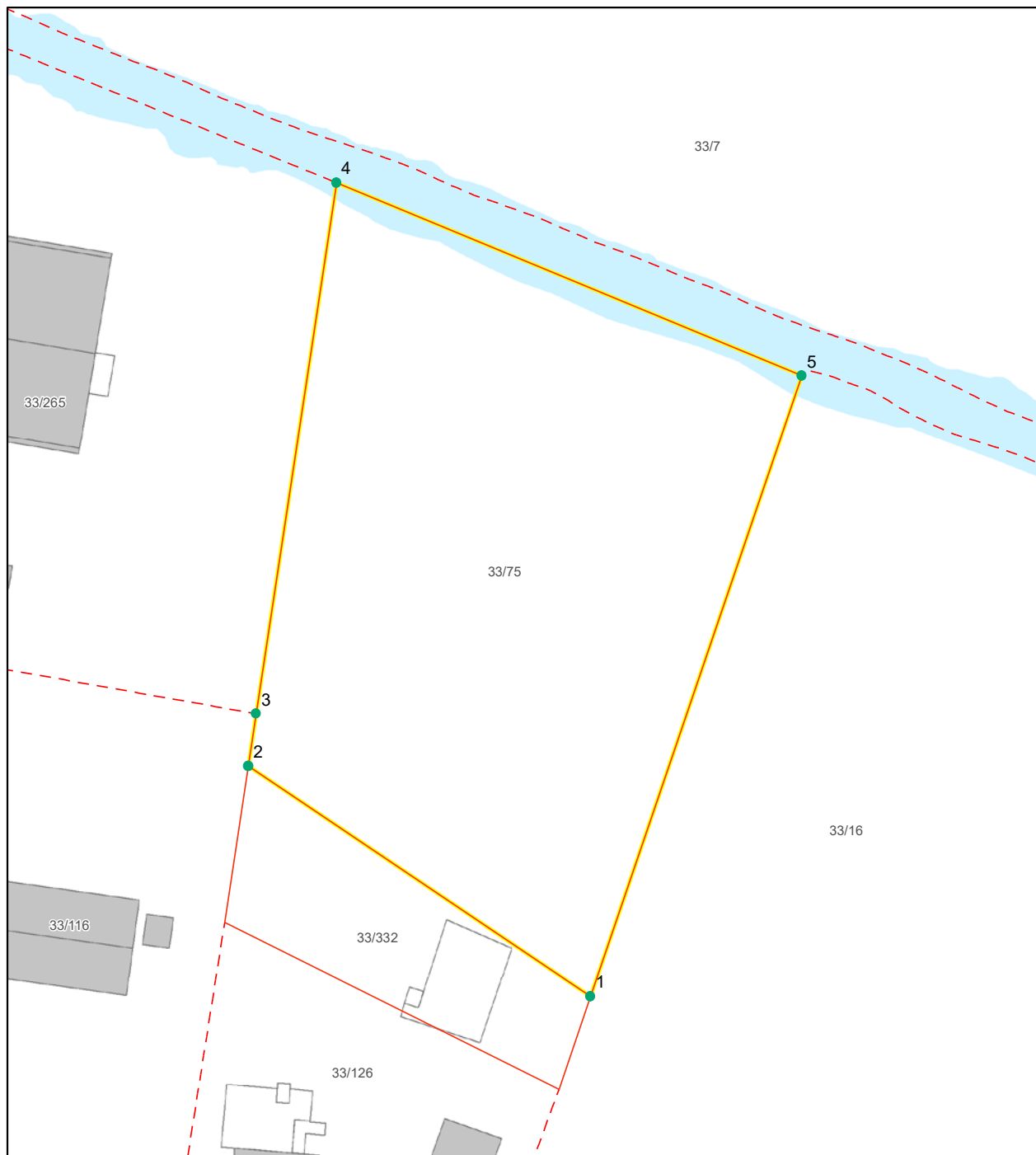
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2302,6		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6525969.30071	312241.102741	Ikke spesifisert	37,89	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	6525990.37909	312209.762989	Ikke spesifisert	4,85	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	6525995.15874	312210.483221	Ikke spesifisert	49,31	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	6526043.76919	312217.832363	Ikke spesifisert	46,27	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	6526026.08883	312260.437332	Ikke spesifisert	60,18	Umerket		Terrengmålt	10	0

# Eiendomskart med grenser



Adresse:

Gnr/Bnr: 33/70/0/0

Dato: 2026-02-18

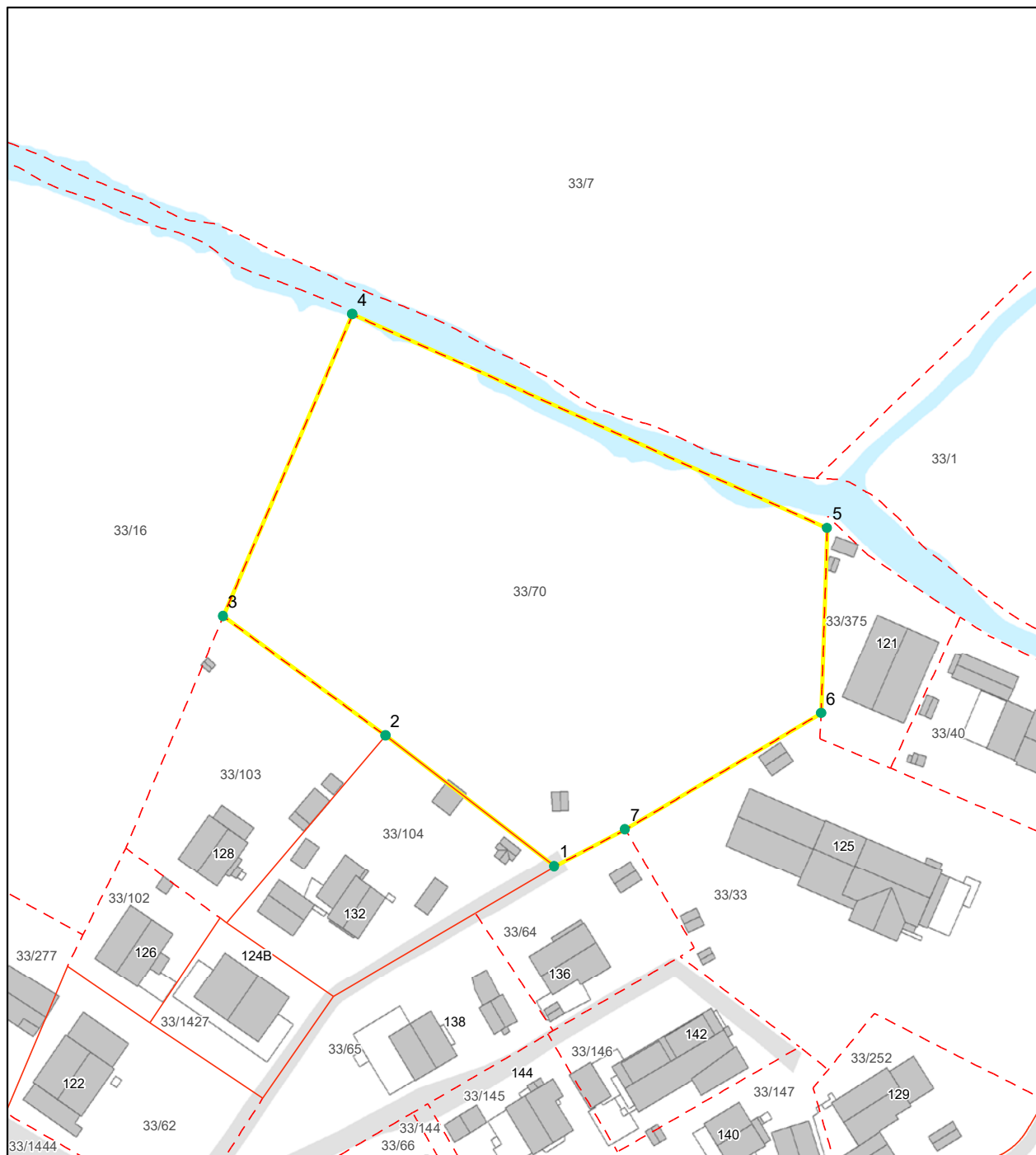
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6696.1		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6525896.80245	312364.835996	Annen terrengetdetalj	39.27	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	5	0
2	6525920.72562	312333.850369	Jord	36.98	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	5	0
3	6525942.561	312304.134049	Ikke spesifisert	60.33	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
4	6525997.84035	312327.828917	Ikke spesifisert	95.61	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
5	6525958.68915	312414.742012	Ikke spesifisert	33.97	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
6	6525924.84418	312413.619168	Ikke spesifisert	41.84	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0
7	6525903.5235	312377.763582	Ikke spesifisert	14.62	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0

side: 1



# Eiendomskart for eiendom 1108 - 33/277//



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.

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet   | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 115,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6525876,34	<b>Øst</b>	312256,16

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525898,99	312251,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	30,42	
2	6525868,78	312235,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,50	
3	6525861,08	312248,31	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,25	
4	6525851,65	312264,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,59	
5	6525878,51	312275,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,14	
6	6525884,27	312278,43	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	



# Kommuneplan

Adresse: Gamle Ålgårdsveien 120, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/277/0/0

Dato: 2026-02-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

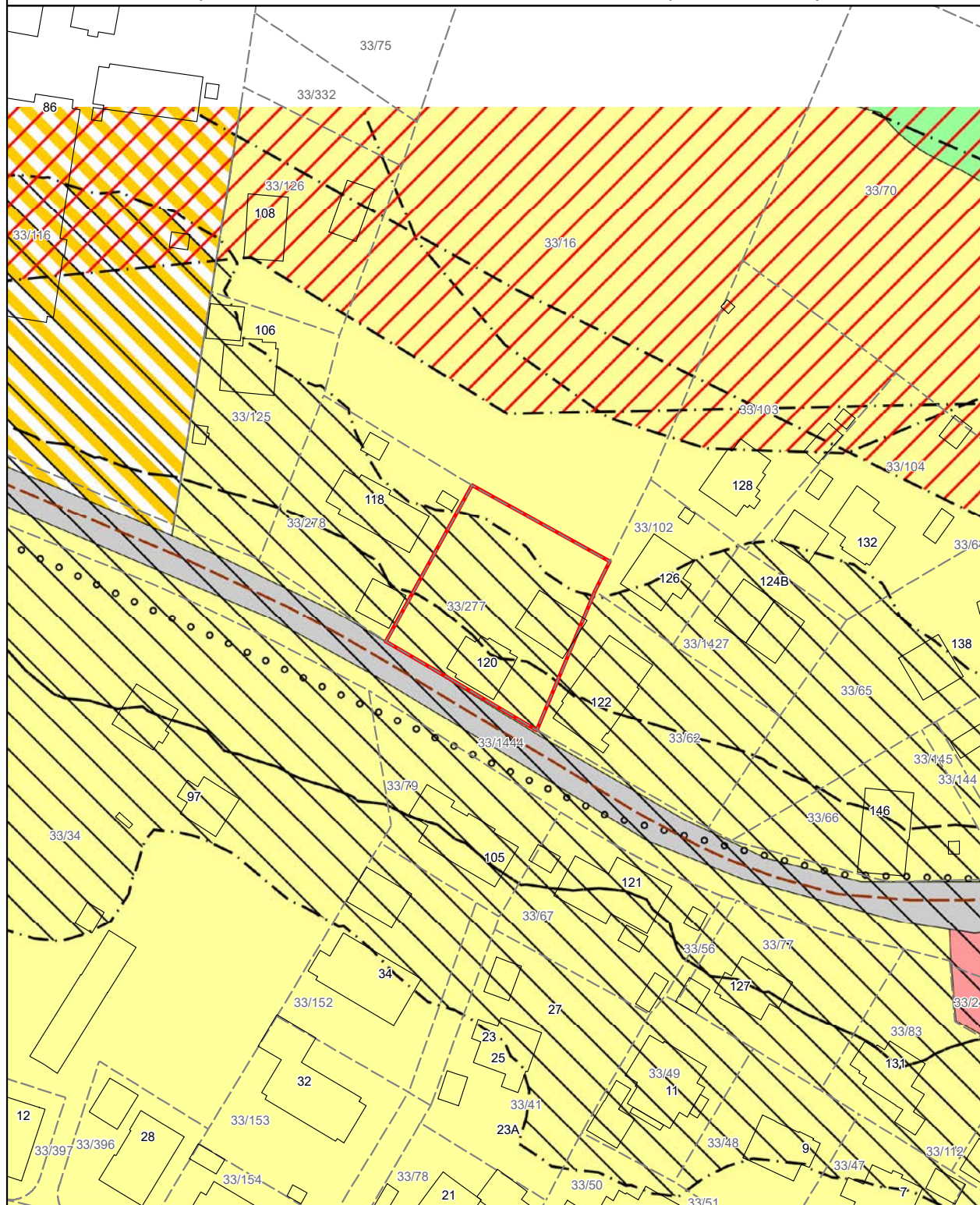
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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





# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	33	<b>Bruksnr</b>	277	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1115.81 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringssone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	594.81 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442

<b>Areal</b>	325.04 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H210
<b>Kpstoy</b>	210 - Rød sone T-1442
<hr/>	
<b>Areal</b>	1115.81 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse
<hr/>	

# Gamle Ålgårdsveien 120 4325 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1921

BRA: 172 m<sup>2</sup>

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

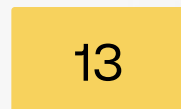
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28008>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker TG 3.

##### Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Børn og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 - 30 år.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres fritt vann/fukt-gjennomtrengning på yttervegger/gulv.

##### Anbefalte tiltak

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet : Det registres sprekker på pussede flater. Fukt/råteskade på dør og vindu. Fukt-innsig på gulv/vegg. Rekkverk har for store åpninger.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres punktert glass i kjeller. Fukt/råteskade på flere vindu og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert.

Vindu for øvrig. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

### Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres sprekker i fasadene. Kledningen er ikke luftet ved terrasse med adkomst fra stue. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning.

Bytte av dårlig kledning må påregnes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 4 cm .

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.

Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.

Stedvis noe knirk.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet større skjevhet og fukt/råteskade i bjelkelag i kjeller,

Bjelkelag i kjeller er støttet opp med 2 støtter.

Iht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.

### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Våtrom: Bad.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Det er ikke membran på vegg bak dusjkabinett TG 3.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er for montering av baderoms-plater i våt-sone.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registrert fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Tiltak mot borebille må påregnes. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige/luke til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørg for at dampsperran på den varme siden er intakt og uten hull.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Glipe på nedløp ved inngang - skade på takrenne - endestykke mangler TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av vvenfornevnte forhold må påregnes.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig i 2 etasje fra luke i tak. Noe sva/sig i yttertak er observert fra bakke og på loft. Det er ikke etablert noen luftespalter langs yttervegger. TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

### Anbefalte tiltak

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.  
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er krav til stige for adkomst for feier.  
Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

### Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side til 2 etasje TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.  
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.  
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.  
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

På befaring dagen var vann avstengt i boligen og avrenning er ikke kontrollert.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering TG 2.  
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.  
Hovedstoppekran er ikke funksjon testet  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.  
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.  
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

### Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.  
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

---

## Våtrom: Bad.

### Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. På befaringdagen lot ikke dør seg lukke igjen.

### Oppsummering av ventilasjon

På befaringdagen var det ikke strøm i boligen og avtrekk er ikke testet.  
Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.

---

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

På befarings-dagen var strøm ikke innlagt i boligen og avtrekk er ikke kontrollert. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

---

### Elektrisk

#### Oppsummering

Strøm er frakoblet i boligen og er installasjon ikke vurdert.

---

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.2.2025**

Rapportdato  
**2.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Tronsholen Utvikling AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Nøkkel-opdrag**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**      Telefon: **91174769**  
Firma: **Teft Eiendom A/S**      Epost: **terje@tefteiendom.no**  
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av  
**NITO**

#### Om bygnings sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

#### Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Ålgårdsveien 120, 4325 Sandnes**

Kommunenr:	<b>1108</b>	Gårdsnr:	<b>33</b>	Bruksnr:	<b>277</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1921 - Ref. Eiendomsverdi**

Boligtype: **Selveier enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN  
Skrånet tomt. Grus i gårdsrom.

#### OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med tegl-stien som er pusset/slemmet.  
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.  
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 1 og 2 lags-glass. Saltak med ark og kvist teknet med imitert takstein.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak.  
2 Etasje. Belegg på gulv. Malt vegg. trepanel i tak

#### OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk.  
2 Etasje. Elektrisk.

#### PARKERING

Parkering i gårdsrom.

#### KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	54	15	0	0
1. etasje	52	52	0	0	0
2. etasje	51	51	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>	<b>157</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54		Fremstår som uisolert rå-kjeller.
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken, stue.	
2. etasje	51	51	0	Trapp, gang, 4 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>103</b>	<b>54</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 54, 5 m<sup>2</sup>. Tak høyde i kjeller er noe varierende 1, 9 - 1, 92 m. Bod med utvendig adkomst under terrasse 15 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Terreng har fall fra gate/hovedvei mot bolig.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med tegl-stein som utvendig er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering ansås til å være ca 30 år.</p> <p>Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak går til bakke.</p> <p>Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Over 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament



Puss dekker ikke helt.



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av betong/murt tegl som er pusset utvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-3	
Grunnmuren har skader/sprekker TG 3.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.3 Rom under terreng



Synlig fukt-gjennomtrening i yttervegger.



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
TG-3	
Det registreres fritt vann/fukt-gjennomtrening på yttervegger/gulv.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>



## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse i betong med adkomst fra stue med bod under.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
TG 3 på grunn av blant annet : Det registres sprekker på pussede flater. Fukt/råteskade på dør og vindu. Fukt-innsig på gulv/vegg. Rekkverk har for store åpninger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>



## 6.5 Vinduer og dører



Sprekker i glass.



Punkttert glass.



Fukt/råteskade på inngangsdør.

### Beskrivelse

Vinduer med 1 og 2-lags glass.  
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noen vindu er byttet 2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-3**

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres punktert glass i kjeller. Fukt/råteskade på flere vindu og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert.

Vindu for øvrig. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.  
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.  
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

### Utbedringskostnader

**Over 300 000**



Svelling/fukt-skade på vindu i bad.



Ved fukt-søk er det Registrert forhøyede målinger.

## 6.6 Yttervegger



Det er ikke lufting mellom kledning og balkong. Fukt/råteskade på kledning TG 3.



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

**TG-3**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres sprekker i fasadene. Kledningen er ikke luftet ved terrasse med adkomst fra stue. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning.  
Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Tiltak mot borebille må påregnes. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige/luke til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

## 6.8 Renner og nedløp



Ned-løp passer ikke sammen.



Skade på tak-renne og ende-stykke megler.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
TG-2	
Drypp fra renner kan forekomme. Glippe på nedløp ved inngang - skade på takrenne - endestykke mangler TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av vvenfornevte forhold må påregnes.	

## 6.9 Takkonstruksjon



Flyve-hull etter borebille/morr i konstruksjoner.



Takkonstruksjon	Saltak
Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-2	
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig i 2 etasje fra luke i tak. Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og på loft. Det er ikke etablert noen luftespalter langs yttervegger. TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.	



Det er ikke isolasjon i tak mot kaldt loft.

## 6.10 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Imitert takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertak er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av taktekkning

**TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales årlig kontroll av takteking.  
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-2**

Etter byggtknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er krav til stige for adkomst for feier.  
Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-3**

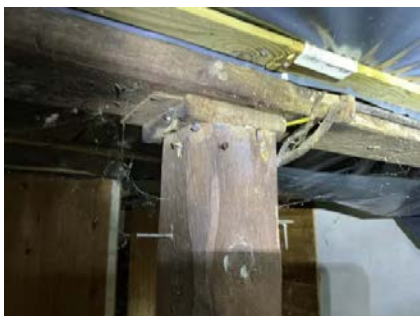
Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 4 cm .  
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.  
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.  
Stedvis noe knirk.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet større skjevhet og fukt/råteskade i bjelkelag i kjeller, Bjelkelag i kjeller er støttet opp med 2 støtter.

Ifht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.





#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

### 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

**6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Frittstående hvitevarer.

Kjøkken fremstår med normal slitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-IU**

På befaringsdagen var strøm ikke innlagt i boligen og avtrekk er ikke kontrollert. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysførhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp



Trapp til inngang har stor avstand mellom trinn.



### Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Trapp med hånd-rekke på en side til 2 etasje TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.  
 Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.  
 Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.  
 Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

## 6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

På befaring dagen var vann avstengt i boligen og avrenning er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

## 6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering TG 2.  
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.  
Hovedstoppekran er ikke funksjon testet  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.  
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

## 6.19 Elektrisk



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Strøm er frakoblet i boligen og er installasjon ikke vurdert.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012.

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.  
 Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

**6.21 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-IU**

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.  
 Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

**6.22 Våtrom: Bad.****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Panelplater på vegg. Tak tak-plater 60 X120 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert etter byggeår. Alder er usikker.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



Innervegger med plank.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-3**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Det er ikke membran på vegg bak dusjkabinett TG 3.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er for montering av baderoms-plater i våt-sone.

#### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

**10 000 - 50 000**

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. På befaringsdagen lot ikke dør seg lukke igjen.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen til-luft TG 2.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

På befaringsdagen var det ikke strøm i boligen og avtrekk er ikke testet. Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.  
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Dokumentasjon foreligger ikke TG 2.

### 6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

# Nabolagsprofil

Gamle Ålgårdsveien 120 - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Prestheiveien Linje 23, 27, E90, 92, N95	2 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 3.1 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17.7 km

## Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

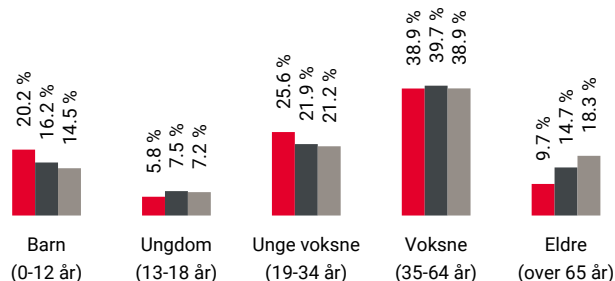
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrått/Hovemarka	1 636	693
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Strutsen naturbarnehage (0-5 år) 109 barn	11 min 1 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1 km
Håbafjell idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Håbafjell PostNord	13 min 1 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	14 min 1.2 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 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



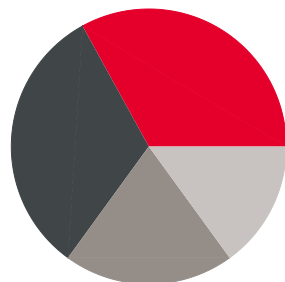
### Gateparkering

Lett 81/100

## Sport

	Glettefjell ballbinge Ballspill	10 min	0.6 km
	Klokkarveien balløkke Ballspill	13 min	1 km
	Ganddal Terapi & Trening	17 min	
	Everybody Gym & Fitness	19 min	

## Boligmasse

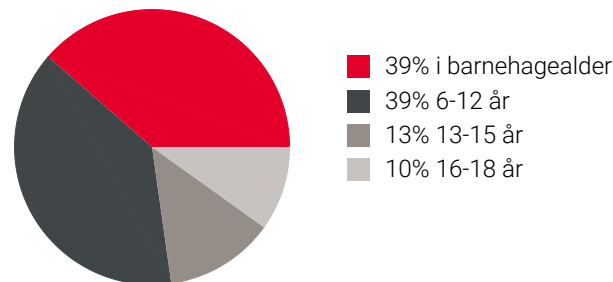


- 33% enebolig
- 32% rekkehus
- 20% blokk
- 15% annet

## Varer/Tjenester

	Maxi Sandnes	4 min
	Vitusapotek Bogafjell	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Austrått/Hovemarka
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

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





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.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: Tronsholen  
4325 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas SkjævelandTelefon: 950 86 590  
E-post: thomas.skjaveland@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