

PROAKTIV

Villa tegnet av Tonning & Øglænd

280 m2 BRA funksjonalisme
1476 m2 parkmessig tomt

SKOGBAKKEN 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

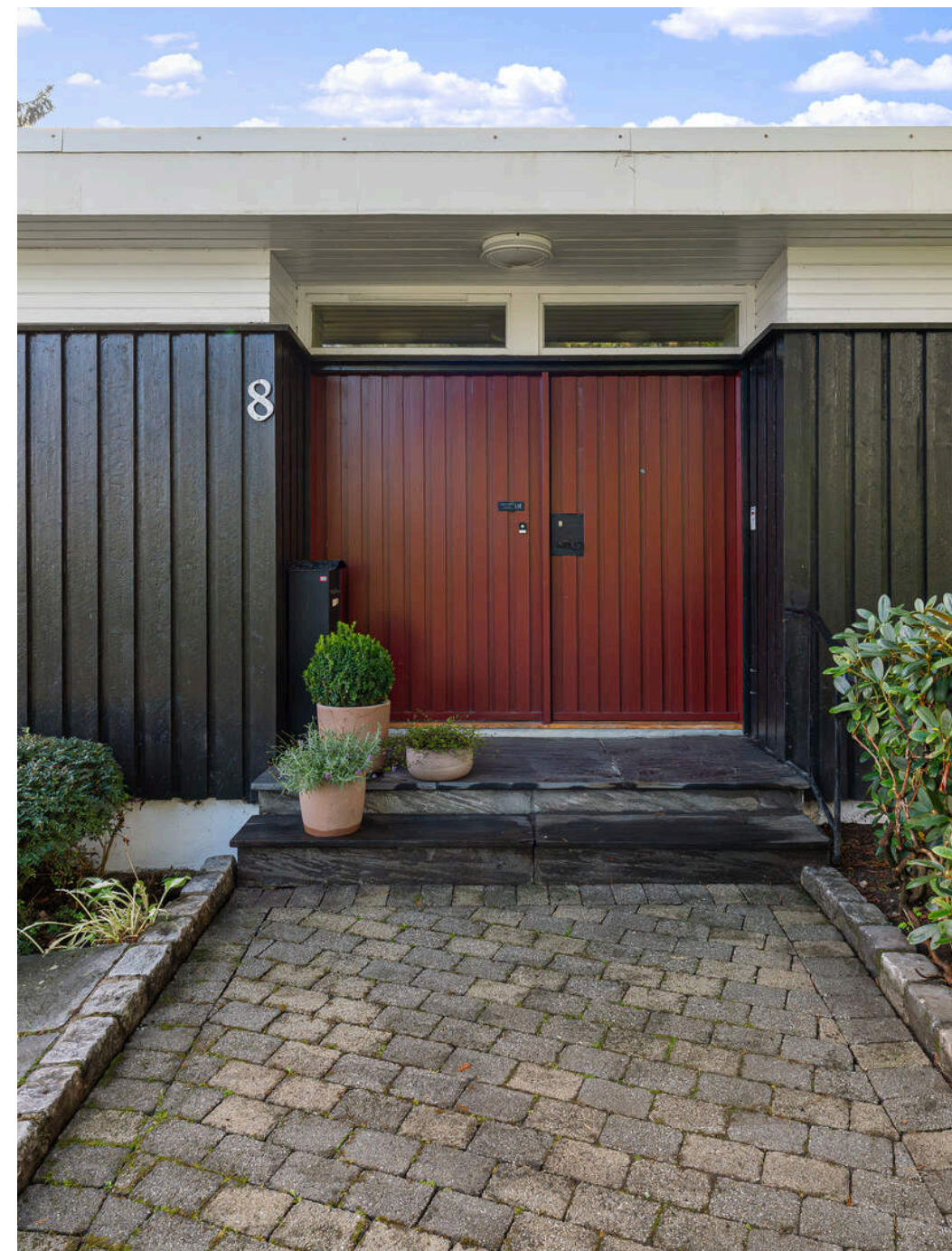
• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKOGSBAKKEN

Funksjonalistisk villa tegnet av Tonning & Øglænd - 280 m² BRA over 2 plan - 1476 m² parkmessig tomt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogsbakken 8, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 40, bnr. 142, i Sandnes kommune

Prisantydning: 12.000.000,-

Omkostninger: 319.250,-

Totalpris: 12.319.250,-

Kommunale avgifter: 14.584,- pr. år

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 5/4

BRA: 280 m²

BRA-i: 244 m²

BRA-e: 36 m²

TBA: 9 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, flere biloppstillingsplasser i gårdsrom i tillegg til dobbel parkeringsplass ved hovedinngangsparti.

Tomt: 1476 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	58	63	64
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
94	111	115	152
El-rapport	Egenerklæring	Kommunale opplysninger	Erklæringer
164			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SKOGSBAKKEN

Kommune: Sandnes / **Område:** Sandved

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Et av Sandnes absolutt mest attraktive villaområder.

Eiendommen ligger fint til i et av Sandnes mest attraktive villastrøk, skjermet og uten særlig innsyn, samtidig som man har en flott utsikt mot omgivelsene. Sol fra tidlig morgen til sen kveld. Gaten er blindgate og det er meget begrenset med trafikk, noe som gjør gaten meget barnevennlig.

Skogsbakken er svært sentralt, og Sandnes sentrum ligger innen gangavstand. Det samme gjør butikk, togstasjon, barnehager og skoler.

Det er uvisst hvorfor Skogsbakken i Sandnes heter akkurat Skogsbakken. Det finnes ikke øyenvitner eller andre bevis på at det en gang lå en skog her, men når man beveger seg i området, og på eiendommen, kan man få følelsen av å være i eller i



OFFENTLIG TRANSPORT

 Skeianetunet Linje 22, 52, N94	4 min  0.4 km
 Skeiane stasjon Linje L5	10 min  0.9 km
 Stavanger Sola	17 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min  16.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jærveien	7 min 
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	8 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Bruelandsenteret	8 min 
 Apotek1 Brueland	8 min 

SPORT

 Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min  0.2 km
 Skeianeparken balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
 EVO Sandnes	9 min 
 SATS Sandnes	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vitenfabrikken, Sandnes	10 min 
 Bystasjonen Sandnes	11 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nærheten av en skog da området har flere majestetiske trær, og en rikholdig vegetasjon mellom de store villaeiendommene. Området er en del av Sandnes mest klassiske villaområder som strekker seg som et belte fra Øvrevollen i sør, mot Lunden i nord.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

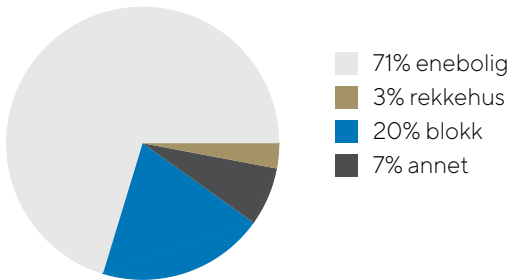
Enebolig-, rekkehus-, og blokkbebyggelse.

Adkomst

Fra det gamle Rådhuset, følg Telthusveien til venstre før man kmmer naturlig inn i Skogsbakken.
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE

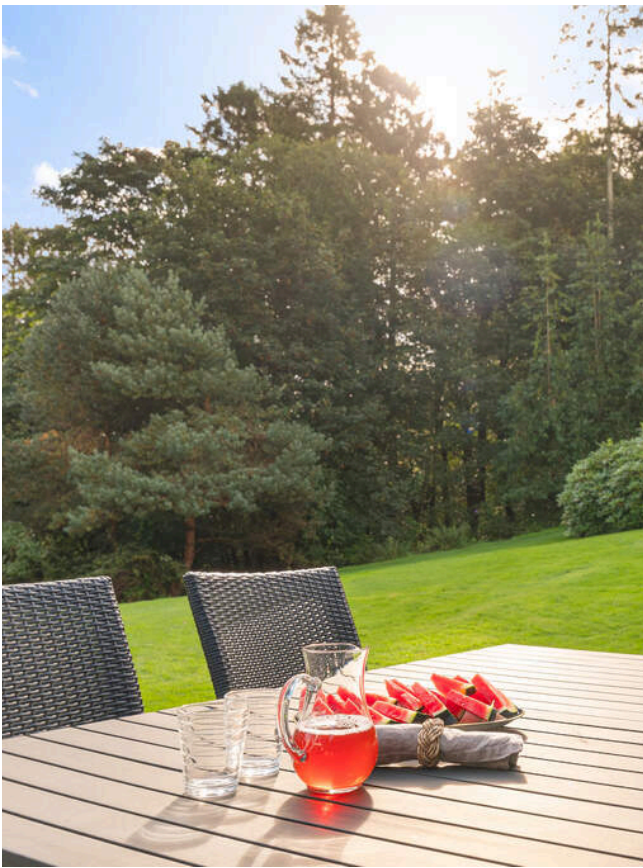


SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.7 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL SKOGSBAKKEN 8

Vi starter utendørs – eiendommen er nydelig opparbeidet med flott gressplen, ulik beplantning og trær som komplementerer det flotte, parkmessige totalinntrykket av eiendommen.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Byggemåte: 1965 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betong i grunnmur, ringmur av betong i krypkjeller.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Støpt dekke i garasje og innredete partier i U.etg.
Trebjelkelag i parti med krypkjeller.
Tak: Flat tekking tekket med Derbygum.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Arkitekttegnet enebolig ferdigstilt i 1965 i normal stand utvendig og innvendig. Boligen har opp gjennom årene vært gjenstand for alminnelig godt vedlikehold opp gjennom årene. Bygget fremstår i sin originale utforming utvendig med påfølgende avvik i forhold til byggeårets krav og dagens krav. Bad ble sist oppgradert rundt 1990. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Det er gitt 1 stk. TG-3, 27 stk. TG-2 og 3 stk. TG-IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG-3, Store eller alvorlige avvik:
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.
Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarsler og brannslukningutstyr for å ivareta egen sikkerhet
Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Oljetank

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > U.etg. > Dusjrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > U.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Bygningsdeler med TG-IU, Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Innredete oppholdsrom under terreng er normalt å betraktes som risikokonstruksjoner.

- Innvendig > Kryp Kjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 01.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje, flere biloppstillingsplasser i gårdsrom i tillegg til dobbel parkeringsplass ved hovedinngangsparti.







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasader, uteområder og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:
Entre, kontor, gang, dusjrom, toalettrom, bod, bod2, bod3, gang2, teknisk rom. Garasje.

1. etasje:
Entre, hall, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken, gang, vaskerom, gang2, omkleddingsrom, bad og 3 soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 244 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 36 kvm
- Totalt BRA: 280 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasje:
- Totalt BRA: 105 m²
- BRA-i: 69 m²
- BRA-e: 36 m²

1. etasje:
- Totalt BRA: 175 m²
- BRA-i: 175 m²
- TBA: 9 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet sies å være de 3 viktigste faktorene ved kjøp av eiendom.
Her har vi helt klart en svært attraktiv beliggenhet med nærhet til alt det en familie kan ønske seg og mer til. Her er det kort gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, fritidsaktiviteter og sentrum.

I tillegg har vi gleden av å presentere en funksjonalistisk villa over 2 plan, beliggende på en unik og stor parkmessig eiendom.
Fin og delvis skrånende tomt som er pent opparbeidet med steinsatt gårdsrom og adkomst, platting i skifer ved inngangsparti, gressplen og pen beplantning.

Vi ønsker deg velkommen til Skogsbakken 8!

Villaen i Skogsbakken 8 ble påbegynt i 1963, og stod ferdig i 1965. Det var en tid med mange strømninger i arkitekturs verden, og mange hus kjennetegnes av det. Dette huset bærer preg av blant annet funksjonalistiske løsninger. Det flate taket og de store vindusflatene skiller seg ut i forhold til omgivelsene. Villaen ble tegnet av arkitektfirmaet Tonning & Øglænd i Sandnes.
Den vel 1500 kvm store tomten er formet som en trekant, der den ene siden grenser til friareal, mens de to andre grenser til vei og bebyggelse.

Bortsett fra det flate taket er det vinduene i Skogsbakken 8 som gjør at huset skiller seg ut i terrenget. Vindusflatene i de to store stueene går fra gulvet og helt opp til taket langs begge de to langveggene. Den strenge inndelingen av store, rettlinjede



HALLEN

Fra hallen har man adkomst til romslige stuedeler med plass til både salonger, tv-stue og spisestue.

glassfelt faller fint inn i den karakteristiske enkelheten som preger resten av huset. Rette linjer, store flater og et strengt helhetsinntrykk, var viktige stikkord hos arktekter i 1950- og 60-årene.

Like under taket går det en krans av små vindu rundt hele huset. De små, rektangulære vinduene øverst på veggen gir svært lite innsyn, men de gir overraskende behagelig dagslys inn i små rom som bad og bod. Trenden med små vinduer over de store, eller bare små vinduer øverst på en vegg, startet i Danmark i midten av 1950-årene, og ble senere utbredt i det vi kaller moderne etterkrigsarkitektur her til lands.

Materialene som ble brukt i 1960-årene, var tre i kombinasjon med mur og glass. Tre i veggene, innslag av mur i stue og utvendig mot hagen, og mange store glassflater. Akkurat slik du finner det i Skogsbakken 8!

HOVEDETASJEN (175 kvm BRA)

Representativt inngangsparti som leder inn til entre og en romslig hall. Gjestetoalett i tilknytning til hallen.

Fra hallen har man adkomst til romslige stuedeler med plass til både salonger, tv-stue og spisestue.

Fra stuen er det utgang til den herlige og usjenerte uteplassen med gode solforhold ettermiddag og kveld. En sentralt plassert og herlig peis for koselige vinterkvelder.

Det er lagt vekt på store vindusflater for å skape optimale lysforhold, samt å ivareta utsyn til de parkmessige omgivelsene utvendig.

De store takutstikkene hindrer direkte sollys inn i huset, og hindrer oppvarming på fine sommerdager.

Ved siden av stuedelene har man et romslig kjøkken med god skap- og benkplass. Her er det også plass til familiens spisebord, og det er også her en herlig utsikt utover omgivelsene.

Utgang til balkong som trekker seg langs boligens østlige fasade.

Separat vaskerom med god arbeidsplass. Vaskerom på samme plan som soveromsfløy skal aldri undervurderes.

I etasjen har man også en egen soveromsfløy hvor man med dagens planløsning har gang, syrom, 3 soverom og bad. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad og egen dør ut til hagen.



Fløyen hadde opprinnelig 4 soverom, men hovedsoverom er slått sammen av to mindre soverom. Man har også mulighet til å gjøre syrommet om til ytterligere et soverom. Stedbygde skap på soveromsgang, bad og stue.

SOKKELETASJEN (69 kvm BRA)

I boligens sokkeletasje har man i dag en planløsning med enkel standard som inneholder entre, kontor/kjellerstue, gang, dusjrom, toalettrom, 3 boder, og teknisk rom. Etasjen representerer et stort potensial alt etter hva en kjøper måtte ha av behov - og det er en stor fordel at store deler av etasjen ligger over bakkenivå som en fullverdig etasje.

GARASJE (36 kvm BRA)

Stor, dobbel garasje med god plass til biler og lagring. Ved siden av garasjen har man også en hagebod med plass til hageredskaper, verktøy, plenklipper og lignende.

UTVENDIG

Tomten er komplett opparbeidet utvendig med brosteinsatt gårdsrom og adkomst, skiferplatting ved hovedinngang og på villaens vestside med utgang fra hovedstuen. Rundt eiendommen er det flott gressplen, ulik beplantning og trær som komplementerer det flotte, parkmessige totalinntrykket av eiendommen.

Eiendommen har sol fra tidlig formiddag til kveld. Meget lite

innsyn pga. villaens plassering på tomt og skrånet terreng.

Skogsbakken 8 er en del av Sandnes historie. Oppsummert representerer eiendommen en unik og sjelden sjanse til å bo på en nydelig plass, med den store hagen man har drømt om. Her har man luft rundt seg, hyggelige naboer og kort avstand til alt.

Vi ønsker velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk.
Peis i stue.
Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

STUEDELER

Romslige stuedeler med plass til både salonger, tv-stue og spisestue. Fra stuen er det utgang til den herlige uteplassen med sol fra tidlig formiddag til kveld. Peis for koselige vinterkvelder.









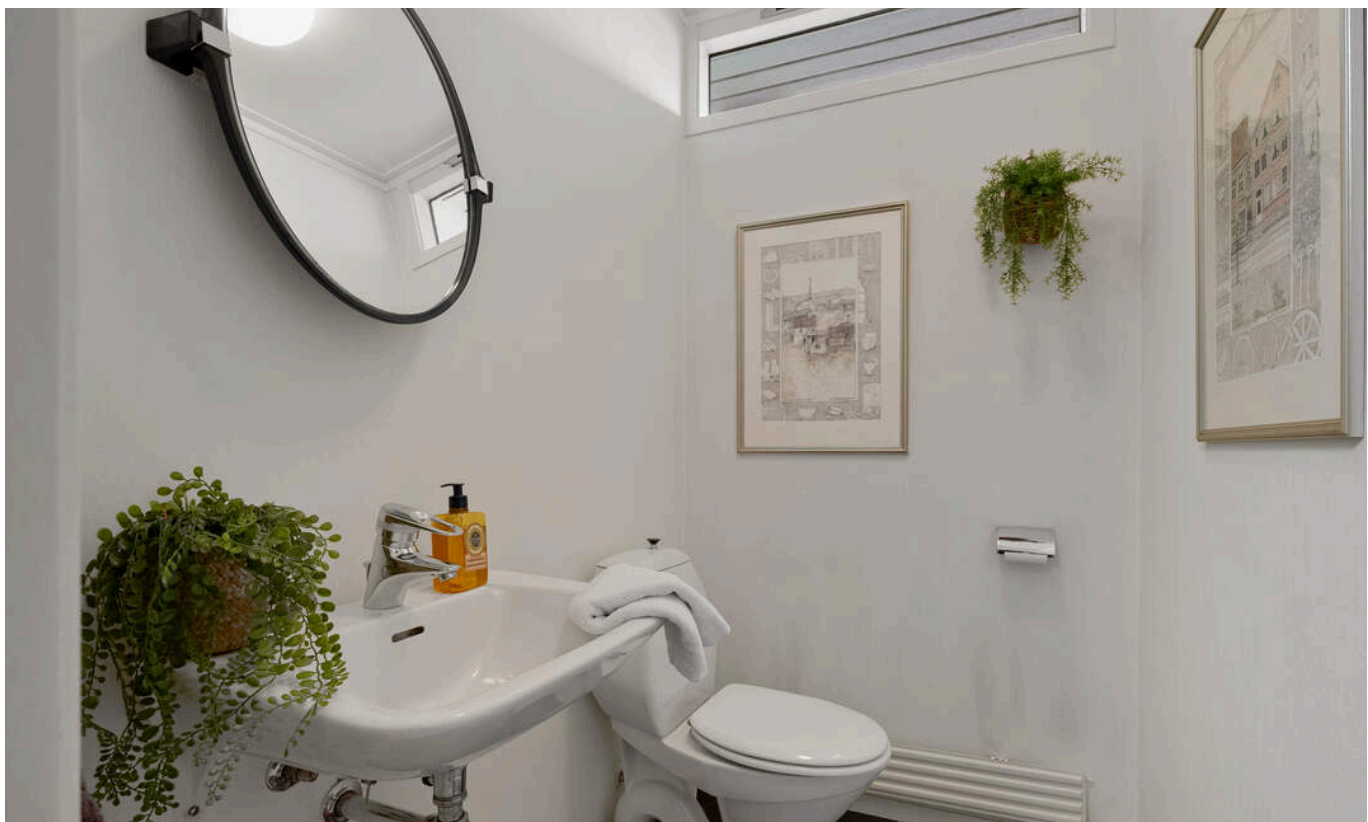
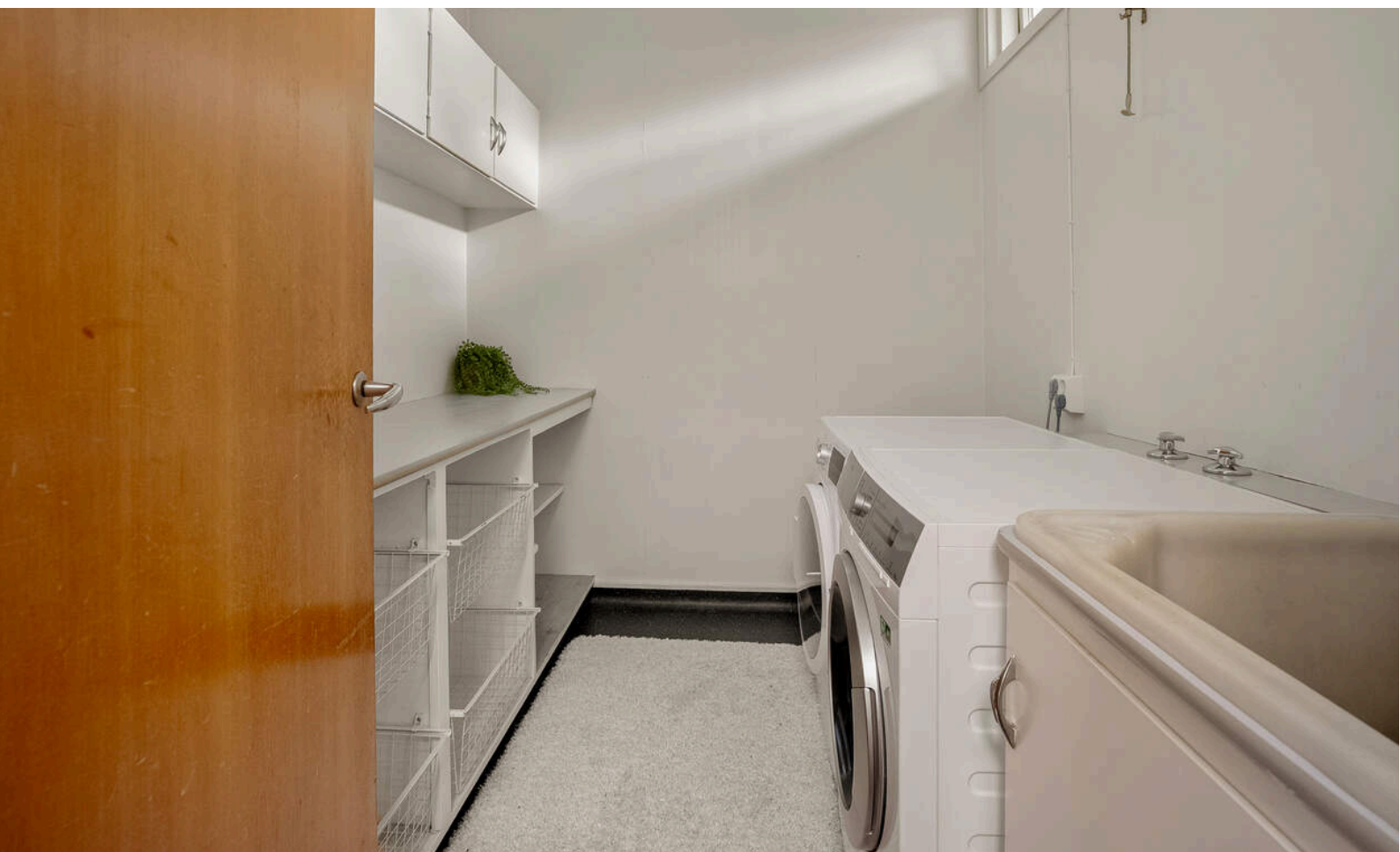


KJØKKEN

Ved siden av stuedelene har man et romslig kjøkken med god skap- og benkplass. Her er det også plass til familiens spisebord, og det er også her en herlig utsikt utover omgivelsene.







SOVEROMSFØY

3 soverom, syrom og bad. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad og egen dør ut til hagen. Fløyen hadde opprinnelig 4 soverom, men dagens hovedsoverom var opprinnelig 2 soverom.







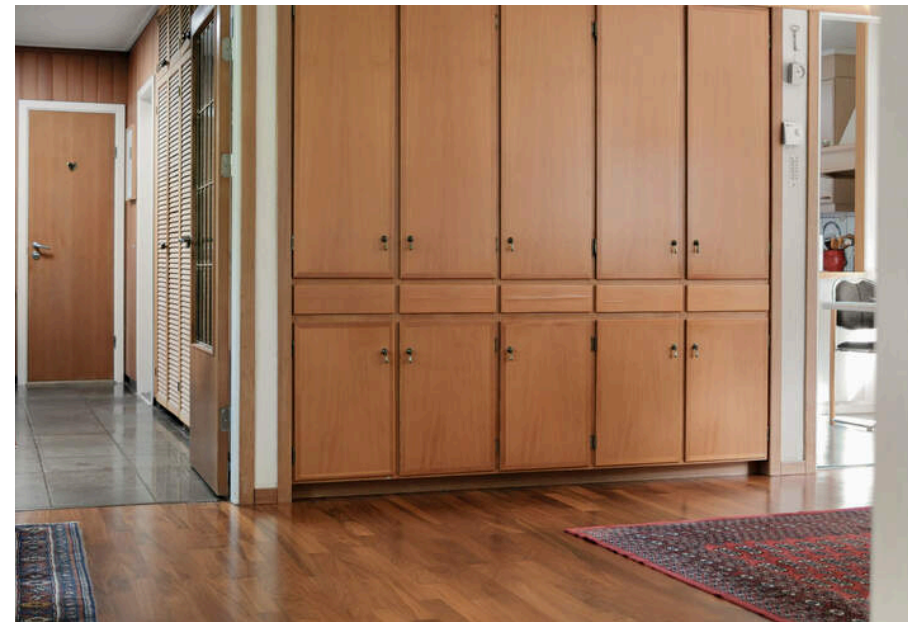
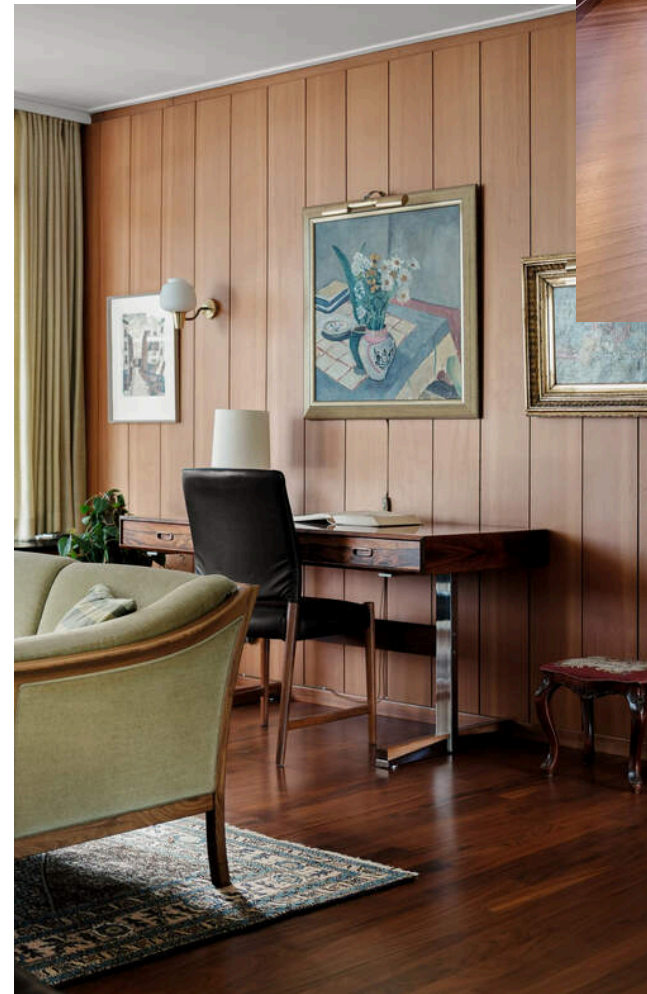
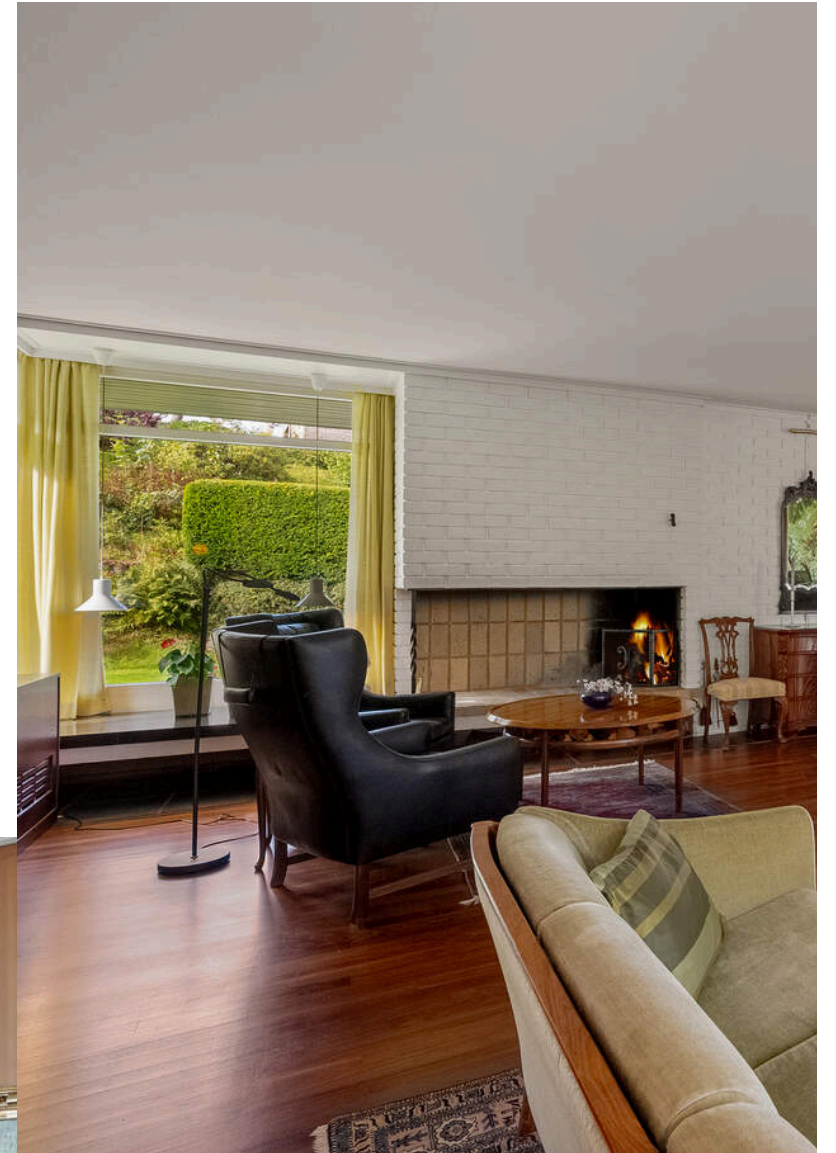
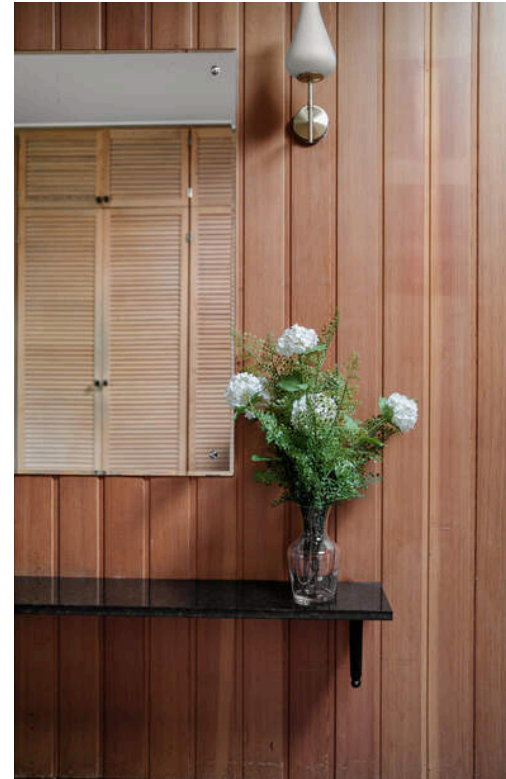
SOKKELETASJEN

I boligens sokkeletasje har man i dag en planløsning med enkel standard som inneholder entre, kontor/kjellerstue, gang, dusjrom, toalettrom, 3 boder, og teknisk rom.









Huset i bakken

■ Huset i Skogsbakken 8 ligger i et skrått terreng, hvor den moderne etterkrigsarkitekturen er godt synlig for forbipasserende. Streng linjer, enkelhet med store flater, store vindu i hele glassflater, og taket er en hel flat takplate i betong.

Det er uvisst hvorfor Skogsbakken i Sandnes heter akkurat Skogsbakken. Det finnes ikke øyenvitner og andre bevis på at det en gang lå en skog her. Men at det fantes og fortsatt finnes en bakke her, kan husets eiere fortelle om.

Anne Grete Lie kan fortelle at Skogsbakken var et populært sted å renne på ski om vinteren. På flotte dager ble boller og varm solbærsaft pakket ned i en kurv, og så bar det av gårde med hele venneflokk. At hun senere skulle bli huseier i Skogsbakken, var en ren tilfeldighet.

Villaen i Skogsbakken 8 ble påbegynt av ekteparet Anne Grete og Erling Lie i 1963, og sto ferdig til innflytting i 1965. Det var en tid med mange strømninger i arkitektens verden, og mange hus kjennetegnes av det. Dette huset bærer preg av blant annet funksjonalistiske løsninger. Det flate taket og de store vindusflatene gjør at huset skiller seg ut i forhold til omgivelsene.

Huset ble tegnet av arkitektfirmaet Tønning & Øglænd i Sandnes. Den 1500 kvadratmeter store tomten er formet som en trekant, der den ene siden grenser til friareal, mens de to andre grenser til privat vei og bebyggelse. For å opprettholde firemetersgrensen på den planlagte 190 kvadratmeter store boligen måtte det gjøres noen småjusteringer etter at huset var ferdig tegnet. En del av et kjøkkenhjørne måtte ofres, slik at det

som tidligere var et kvadratisk rom, nå er et femkantet rom med en svært annerledes og utradisjonell form.

Arkitekten foreslo å bygge flatt tak, først og fremst som en trend i tiden, men også med hensyn til naboene. På den måten ville ikke villaen i nummer 8 fjerne utsikten som de etablerte naboene allerede hadde, og innsynet til ekteparet Lie ville bli minimalt. Taket ble bygd flatt og belagt med papp. Det ble også trukket ut på hver side av huset, eller vinduer og vegger ble trukket inn under taket, om du vil.

Bortsett fra det flate taket er det vinduene i Skogsbakken 8 som gjør at huset skiller seg ut i terrenget. Vindusflatene i de to store stuen går fra gulvet og helt opp til taket langs begge de to langveggene. Den strenge inndelingen av store, rettlinjede glassfelt faller fint inn i den karakteristiske enkelheten som preger resten av huset. Rette linjer, store flater og et strengt helhetsinntrykk, var viktige stikkord hos arkitekter i 1950- og 60-årene.

Like under taket går det en krans av små vindu rundt hele huset. De små, rektangulære vinduene øverst på veggen gir svært lite innsyn, men de gir overraskende behagelig dagslys inn i små rom, for eksempel bad og bod. Trenden med små vinduer over de store, eller bare små vinduer øverst på en vegg, startet i Danmark i midten av 1950-årene, og ble senere utbredt i det vi kaller moderne etterkrigsarkitektur her til lands.





■ De meget spesielle vinduene går igjen i huset. Smale vindu helt opp til taket går som en ramme rundt hele huset. Trenden med de små vinduene begynte i Danmark allerede i slutten av 1950 årene.



■ Ekteparet Anne Grete og Erling Lie har sans for detaljer. Da huset ble bygd ble det meste av skap og seksjoner stedbygd i huset, noe som var vanlig for datidens byggeskikk. Og de står der den dag i dag. De morsomme håndtakene er snart 40 år gamle, men de fungerer fortsatt.

■ Det er en ganske spesiell terrasse som strekker seg langs stuevinduene. Her kan man vinke på kongelig vis på 17. mai, eller ta en kort spasertur når vestlandsværet herjer?

På en varm sommerdag kan man undre seg over hvorfor det er så svalt innendørs i dette huset. Det finnes ingen airconditioning, så det må være et bygningsmessig grep som gir denne effekten. Og ganske riktig: Svaret er så enkelt som at huset ikke har vinduer mot sør. På den måten vil sterk sol på dagtid ikke føre til naturlig oppvarming, og møbler, tak og vegger innvendig blir skånet for misfarging av den til tider ubarmhjertige solen.

Villaen har bevart sitt opprinnelige særpreg så langt det har vært mulig. I stedet for å skifte ut mye av det klassiske interiøret etter hvert som beboerne har ønsket å fornye seg, har de heller skiftet ut gardiner, puter, malerier og tepper. På den måten har huset skiftet uttrykk, men beholdt mye av sin karakteristiske, opprinnelige stil.

Et fremtredende trekk i 60-tallsarkitekturen er stedbygde skap og veggfaste møbler. – Vi har mye stedbygde her i huset. Sengene på barnerommene er stedbygde, det samme er skapene i entreen og på vaskerommet. Vi har stedbygde kjøkkeninn-

redning og stedbygde seksjoner og hyller i stuen. De stedbygde skapene er dypere enn standardskap i dag. Dette har vi vært utrolig fornøyde med. På den måten har alltid alt rotet fått sin plass inne i et eller annet skap, bekrefter ekteparet.

Materialene som ble brukt i 1960-årene, var tre i kombinasjon med mur og glass. Tre i veggene, innslag av mur i stue og utvendig mot hagen, og mange store glassflater. Akkurat slik du finner det i Skogsbakken 8.

Tomten der Skogsbakken 8 ligger, ble i sin tid regulert til parkeringsplass av Sandnes kommune. Men etter sterke ønsker fra ekteparet Lie, som så mulighetene på tomten, fikk de kjøpe den og bygge sin drømmebolig der.

I dag er det barnebarn av Lie og ikke Lie selv som renner på ski i Skogsbakken. De renner rett gjennom hagen til bestemor. Men bestemor er med, på sitt vis. For etter fartsfesten på kjelker og brett serverer hun boller og saft. Akkurat som i "gamle dager". (E.F.)



Etterkrigsarkitekturs kjennetegn

Nøkternhet var et viktig stikkord i arkitekturen i 1960-årene. Men i løpet av etterkrigsperioden kom noe mer dekorative detaljer til syne. Generelt kan en likevel kanskje si at estetikken kom noe i skyggen av realisme i arkitekturen i denne perioden, der nye tekniske muligheter, intensiv utnyttelse av tomtearealet og andre økonomiske hensyn kom sterkt inn i bildet.

Funksjonalismen holdt seg som dominerende byggestil også etter krigen, selv om den endret seg etter hvert. "Etterkrigsrealisme", også kalt etterkrigsarkitektur, er arkitekturhistorikeren Kerstin Gjesdahl Noachs betegnelse på det som ble reist utover i 1950- og 60-årene, for å vise at det skjedde endringer i forhold til den tidlige funksjonalismen. Funksjonalismen legger jo først og fremst vekt på den praktiske funksjonen, og som vi har sett tidligere er vindusåpningene, hvor vinduene danner "bånd" i fasaden. Vindusbåndet i Skogsbakken 8, er et tydelig eksempel på detaljer fra etterkrigsarkitekturen. Det samme er brystningen av fargede plater.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1476 kvm, Eierform: Eiet tomt
Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 375 006 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 500 025 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 584 pr. år
Kommunale avgifter for år 2025. Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende utgifter til strøm, kommunale avgifter, forsikringer og kabel-TV/internett m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen iflg. oversendte opplysninger fra Sandnes kommune., bolig ferdigstilt i 1965/byggetillatelse gitt i 1964.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.
Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for enebolig med garasje, datert 17.12.1964.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.
Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen på mange år, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Fra 2020 er det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Oljetank/parafintank som befinner seg på eiendommen er ulovlig og må fjernes. Dersom tanken er vanskelig tilgjengelig kan man unntaksvis søke kommunen om å beholde den, men da må tanken tømmes, spyles, fylles med masser og deretter plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for eksisterende oljetank/parafintank på eiendommen. For mer informasjon se www.enova.no. eller kontakt kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1964/419-2/43 Erklæring/avtale 22.01.1964
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

2024/2221039-2/200 Erklæring/avtale 11.11.2024 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes kommune Org.nr: 964965137
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:40 Bnr:90
Bestemmelse om avløpsledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/2221039-5/200 Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner 11.11.2024 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes kommune Org.nr: 964965137
Gjelder også fremtidig utskilte parseller av gnr. 40 bnr. 90
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1455.16 kvm.) og kjørevei (24.76 kvm.) gjennom Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene, PlanID 79117. Eiendommen berøres også av Områdeplan for Skeiane, gnr.40, bnr.101 mfl., planID 2013105, hvor delareal av eiendommen er regulert til friområde (0.07 kvm.)
Eiendommen grenser til foreløpig ubebygd område som er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage og

friområde, som må påberegnes bebygd i fremtiden.
Avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, planID 202005.
Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring_Andre sikringssoner og H220 Støy_Gul sone T-1442.

Verneverdig kulturminne:
Eiendommen er registrert som verneverdig kulturminne i Sandnes kommune, med følgende beskrivelse:
Modernistisk villa med markant flatt tak, bygd i vinkel og tilpasset terrenget med inngang i sokkeletasjen. Tegnet av Tonning & Øglænd i 1965.
At eiendommen er verneverdig kulturminne kan potensielt medføre større kostnader og begrensede muligheter ifm. oppgraderinger, og evt. nybygg. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Det finnes tilskuddsordning i kommunen, hvor formålet med ordningen er å motivere til bevaing av kulturminner og kulturmiljøer i privat eie i samsvar med intensjonene for kommunens kulturminneforvaltning. Tildeling skjer etter søknad som vurderes av fagansvarlig for kulturminnevern i kommunen etter gjeldende antikvariske retningslinjer. Det gis ingen garanti for at et slikt tilskudd vil tildeles ved evt. søknad. Kjøper oppfordres til å lese mer om kulturminner og tilskuddsordning på www.sandnes.kommune.no og kontakte Sandnes kommune ved spørsmål.

Nabovarsel som har innvirkning på eiendommen: Høring - forslag til endring av plan 79117:
Selger (arvinger) har mottatt nabovarsel om forslag til endring av Plan 79117, gjeldende naboeiendom Skogsbakken 12, gnr. 40 bnr. 90. Utdrag fra høring, datert 06.11.2025:
Byplansjefen har mottatt forslag om planendring fra Sans Arkitekter på vegne av Haga Bolig datert 31.10.2025. Formålet med endringen er å legge til rette for oppføring av to bygg med ni leiligheter, samt etablering av tilhørende fellesarealer, inkludert lekeplass. Parkering ønskes etablert i en sokkeletasje under begge bygg. Endringen innebærer en justering av gjeldende reguleringsbestemmelser slik at rammene bedre tilpasses foreslått boligtypologi. Gjelder for eiendommen 40/90:
Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak i inntil 4 etasjer, inklusiv sokkeletasje. Øverste etasje skal være delvis inntrukket fra fasadelivet og innenfor regulerte byggegrenser. Takaltaner og utkragede balkonger tillates innenfor byggegrense. Fasader skal deles opp med horisontale bånd. Bygningens hovedmateriale skal være tre. Horisontale bånd og sokkeletasje skal kles i tegl. Alle fasadefarger skal være i jordtoner, ton-i-ton. Vinduer og dører skal utføres i oker eller brun. Kjeller tillates oppført under begge bygninger og i arealet mellom bygningskroppene. All parkering skal være i sokkeletasje. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan for felles lekeplass. Felles uteoppholdsarealer og lekeplass (f_LEK) skal ferdigstilles før brukstillatelse.

Bestemmelsesområde KV1 skal opparbeides med gressarmering og dimensjoneres for utrykningskjøretøy. Bestemmelsesområde f_SA skal opparbeides med gressarmering og fastmontert sykkelstativ. Se vedlegg 2-7 for mer informasjon om søknad og tegninger Planendringen sendes med dette ut på høring for å innhente tilbakemeldinger fra berørte parter. Høringsfrist: 30.11.2025.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsbestemmelser og høring datert 06.11.2025 følger vedlagt. Kommuneplan og vedlegg ifbm. høring kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40 Bnr. 142 i Sandnes kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
300 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 000 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

319 250,- (Omkostninger totalt)

12 319 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

Eier
Erling Kåre Lie, Ellen Lie Soland, Hanne Lie og Astri Lie

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, foto m/plantegning kr. 6.900,-, kommunal informasjon kr. 3.500,-, E-signering kr. 1.250,-, spørring i grunnboken kr. 750,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 1.850,-. Utleggene omfatter tinglysing hjemmels erklæring arv/skifte, innhenting tinglyste erklæringer, nabolagsprofil.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket
PROAKTIV Eiendomsmegling Sandnes
Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878
Ansvarlig megler: Torbjørn Mannes Johansen

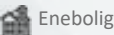
Dato salgsoppgave
11.11.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Skogsbakken 8, 4319 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 40, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20158-1761

Referansenummer: AC9971

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst. Til innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig



Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 2 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 3 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 4 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1965 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)
Grunnmur: Betong i grunnmur, ringmur av betong i krypkjeller.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Støpt dekke i garasje og innredete partier i U.etg.
Trebjelkelag i parti med krypkjeller.
Tak: Flat tekking tekkt med Derbygum.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Arkitekttegnet enebolig ferdigstilt i 1965 i normal stand utvendig og innvendig. Boligen har opp gjennom årene vært gjenstand for alminnelig godt vedlikehold opp gjennom årene. Bygget fremstår i sin originale utforming utvendig med påfølgende avvik i forhold til byggeårets krav og dagens krav. Bad ble sist oppgradert rundt 1990. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1965). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres som kan være gjeldende for våtrom og sikkerhet. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022. Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest før 1970.
Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gjennomført kun mindre bygningsmessige endringer i forhold til tegning. Det er etablert en dusj i underetasjen og tidligere kjølerom er endret til bod. Ingen endringer er søknadspliktig.
Soveromsfløy hadde tidligere 4 soverom.

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 5 av 23

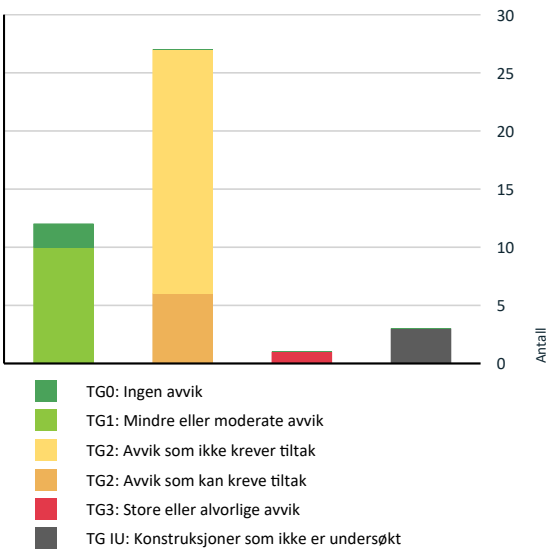
Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



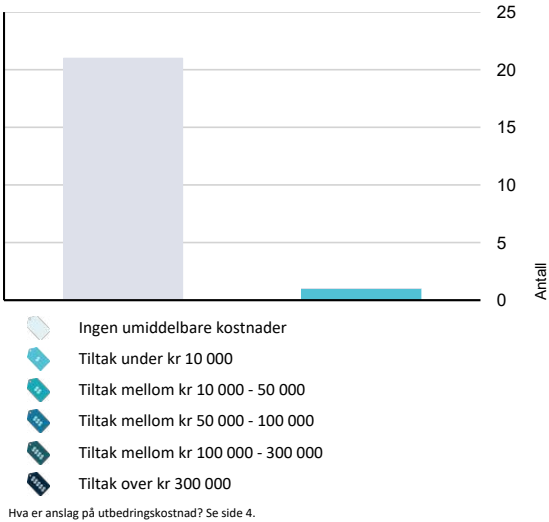
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Innredete oppholdsrom under terreng er normalt å betraktes som risikokonstruksjoner.

- Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)
Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Platekledning langs gesims/upsekassene er kledd med eternittplater som inneholder asbest.

Renner er etablert innvendig. Fall til lukene er ikke tilstrekkelig, det kan også syldes at barnåler hindrer vann å nå gjennom luk.

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 6 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger.

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
I kontrollposter er det ike montert musesperre bak kledning.

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist riss i overflate.
Over tak er det registrert riss og slitasje i pipebly.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Det er anført noen avvik med TG 2 i rapport fra Carlsen

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
Det er mulig det kan være krav om sanering av denne tanken all den tid den er tatt ut av bruk.

[Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer
Det er påvist andre avvik:
Vinduene er pr. dato 60 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass for de med originale glass.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører
Det er påvist andre avvik:
Brytningspaneler på terrassedører kan ha avvik. Dette er vanskelig å identifisere all den tid dører er malte. Stedvis registret blæring i overflater.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:
Ventilasjonsanlegg i kjeller har passert forventbar levetid for denne type installasjoner.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Radiatore med rørdeler er i hovedsak fra byggeår.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terreng står stedvis høyere enn anbefalt.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > U.etg. > Dusjrom > Overflater og konstruksjon
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

[Gå til side](#)

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Valgt løsning er mekanisk pumpe som leder avløpsvann fra kabinettet til toalettets avløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > U.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er påvist andre avvik:
Utstyr er av noe dato. Fungerer på befaringen, restlevetid kan være begrenset.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 7 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Rommet er ventilt med kanal til takhatt over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:
Plate med blandebatteri har svellinger i forkant.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Gulvbelegg i kombinasjon med gammelt sluk uoriginal klemring. Det er ikke gitt at overgangen er vanntett om det oppstår overvann i sluken.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halve forventbare levetid er passert.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:
Det foreligger ikke dokumenterte løsninger for overganger. Det var tidligere badekar med avløp direkte gjennom gulv, sluk skal normalt være koblet sammen med det gamle avløpet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 8 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1965

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1949 (ny forskrift kom i 1969). Tilbygg har referanse til forskriftene av 1969. Ny forskrift kom i 1985, gjeldende fra 1986.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Stikkledninger kommunen
	Sluker på tak
	Gulv & Tak

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Derbygum som er nyere enn opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Platekledning langs gesims/upsekassene er kledd med eternittplater som inneholder asbest.

Renner er etablert innvendig. Fall til slukene er ikke tilstrekkelig, det kan også syldes at barnåler hindrer vann å nå gjennom sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak tekket med Derbygum



Ytre plater er av eternitt. Vanlig bygningsmateriale i 1965.



Stående vann er uheldig ved fks. frostperioder.

Sluker på tak

Det er fremvist dokumentasjon på at 6 sluker er skiftet på taket av Gulv og Tak AS i 2021.

Berslag langs gesimser er i tilfredstillende stand og virker å være skiftet de senere år.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 9 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Sluk fra 2021

Nedløp og beslag

Takhatter og kupler er av eldre dato. Nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



Beslag pipe er slitte.

Veggkonstruksjon

Utvendig kledning i original utgave er i bra stand på alle sider. Bra motstand i treverk nederst i partier med grønne.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I kontrollposter er det ike montert musesperre bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengmessige justeringer, slik at kledningen har en avstand på rundt 10 cm i partier med bed og 5-7 cm i partier med trapp/plattinger.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkelser kan gjennomføres i forbindelse med andre tiltak, som kan være forbundet med moderniseringer av bygget. Eventuelt i forbindelse med utskifting av tak kupler av energimessige årsaker.

Vinduer

Alle vinduene i boligen er fra byggeår. Noen har fortsatt originale glass mens andre har fått nyere glass.

I hht. Byggforskeriens byggedetaljer 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Vinduer og utvendige dører: Hengsler og låskasser bør smøres med jevne mellomrom. Garantiid på isolerglass er mellom 5-10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 60 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass for de med originale glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å skifte ut karmer av god kvalitet med nyere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Alle utvendige dører er fra byggeår og på befaringen 60 år. Dørene fungerer etter intensjonen på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Brystningspaneler på terrassedører kan ha avvik. Dette er vanskelig å identifisere all den tid dører er malte. Stedvis registret blæring i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 10 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Dører bør sjekkes individuelt i forbindelse med vedlikehold. De fleste dører har isolerglass med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.02 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftbalkong ut fra kjøkken er basert på støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

1.01 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

1.02 Pipe og ildsted

Pipe med peis uten innsats fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget.
Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Over tak er det registrert riss og slitasje i pipebly.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ompuss over tak bør fortløpende vurderes.

1.03 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke innredet i partier som støter mot høyt terreng utvendig.
Stort sett garasje og teknisk rom uten innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Innredete oppholdsrom under terreng er normalt å betraktes som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. dato ikke behov for tiltak.

1.04 Kryp Kjeller

Det er beegrenset adkomst til krypkjeller etter at det ble montert kanal fra Villaventanlegg i luke til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

1.05 Innvendige trapper

Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekk på begge sider og barnesikring mellom trinn.

1.06 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom med grunnstamme fra byggeår. Sist oppgradert med nytt gulvbelegg.

1.ETG. > VASKEROM

1.02 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er for tiden ikke løsninger som medfører vannsøl på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plate med blandedbatteri har svellinger i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Tiltak må vurderes opp mot oppgradering til dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG. > VASKEROM

1.02 Overflater Gulv

Gulvbelegget er tilfredstillende koblet til sluk med uoriginal klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > VASKEROM

1.03 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er fra byggeår og oppnådd forventbar levetid for denne type sluk er passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvbelegg i kombinasjon med gammelt sluk uoriginal klemring. Det er ikke gitt at overgangen er vanntett om det oppstår overvann i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG. > VASKEROM

1.03 Sanitærutstyr og innredning

Kraner og koblinger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > VASKEROM

1.03 Ventilasjon

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår. Ventilkanal går opp i takhatt over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > VASKEROM

1.04 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).
Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 6,4 vekt% og grønt på instrumentet.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 12 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert/endret på slutten av 1980 tallet. I dusjonen var det opprinnelig et innkledd badekar. Bruksendret med dagens løsning (hevet gulv etablert stålsluk koblet til originals luk).



1.ETG. > BAD

1.02 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befæringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu står høyt på veggen og utgjør ikke stor fare for vannsøl i karm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

1.02 Overflater Gulv

Fliser på gulv er hele og intakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumenterte løsninger for overganger. Det var tidligere badekar med avløp direkte gjennom gulv, sluk skal normalt være koblet sammen med det gamle avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til modernisering til dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

1.02 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to typer sluker, en fra slutten av 1980 tallet og en original fra byggeår. Membran kan være etablert under fliser, dels synlig i hovedsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG. > BAD

1.01 Sanitærutstyr og innredning

benkseksjon, toalett og dusjsone etablert rundt slutten av 1980 tallet. Utstyret fungerer etter intensjonen på befærinegn.

1.ETG. > BAD

1.02 Ventilasjon

Takventil koblet til takhatt over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

1.00 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

1.01 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra rundt 1990, sist oppgradert med platetopp, steikeovn, vannstopper og komfyrvakt i 2023.

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befæringsdato: 01.09.2025

Side: 13 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

1.ETG. > KJØKKEN

1.01 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

SPESIALROM

U.ETG. > DUSJROM

1.02 Overflater og konstruksjon

Det er etablert et dusjkabinett i et rom ved siden av toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Valgt løsning er mekanisk pumpe som leder avløpsvann fra kabinettet til toalettets avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må selv vurdere om løsningen er tilfredstillende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pumpesystem under kabinettet startes med bryter ved siden av kabinettet.

U.ETG. > TOALETTRUM

1.02 Overflater og konstruksjon

Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

Det er anordnet ventilasjonssystem med Villavent av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utstyr er av noe dato. Fungerer på befaringen, restlevetid kan være begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan gjennomføres ved en generell oppdatering til dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk.

1.ETG. > TOALETTRUM

1.02 Overflater og konstruksjon

Vask og toalett er funnet i orden. Både vask med vannlås og toalett er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er ventilert med kanal til takhatt over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak kan gjennomføres i forbindelse med oppdatering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utstyr unntatt batteri er av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befæringsdato: 01.09.2025

Side: 14 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

I kjeller er det etablert et balansert ventilasjonsanlegg fra 1980 tallet.

Øvrige deler er som for byggeår med naturlig avtrekk på bad og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsanlegg i kjeller har passert forventbar levetid for denne type installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruker må selv definere eget bruk og behov for mekaniske avtrekk. Boligen nhar ikke andre krav ut fra byggeforskriftene da bygget ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Flebu/Villavent

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et ombygget system fra tidligere oljefyrte radiatorer. Disse ble ført ombygget til bruk med biobrensel. Siste endring i 2018 med vannbasert oppvarming av radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Radiatorer med rørdeler er i hovedsak fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder med oppvarming av vann som sentralvarmeanlegg.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe utvendig. Det vurderes slik at denne er etablert rundt 2018.

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert to stk varmemannsberedere. En for oppvarming av vann og en for oppvarming av vann til radiatorer plassert i forskjellige rom i boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 15 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Det er anført noen avvik med TG 2 i rapport fra Carlsen

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Ny innmat i sikringsskap utført av Carlens elektriske.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det undersøkes om samsvarserklæring for oppgraderingen finnes i Boligmappa.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er kontrollert av Carlens Elektro Installasjon den 8.10.2025. Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405- 2: 2020 avsnitt 8

Generell kommentar

Det henvises til kontrollrapport.



Anlegget er kontrollert av Carlens Elektro Installasjon den 8.10.202

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 16 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarsler og brannslukningststyr for å ivareta egen sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feilkobling

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befaringsdato.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er ingen oppholdsrom mot yttervegger som befinner seg under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke synlig, tilstandsgrad er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, nivellering av innvendig gulv i 1.etg. og sammenlignet med normalen ut fra byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng står stedvis høyere enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ideelt sett bør terreng være lavere enn ventiler.

Oljetank

Original oljetank fra 1965 ble skiftet ut i forbindelse med endring til biobrensel rundt 2008 og erstattet med ny 3000 liters tank. Senere er hele systemet endret til oppvarming med varmtvann i samme system. Nedgravd oljetank fra 2008 har i dag ingen misjon (lufteør er synlig)

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Skriv fra Sig. Halvorsen datert 26.6.2008.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Det er mulig det kan være krav om sanering av denne tanken all den tid den er tatt ut av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

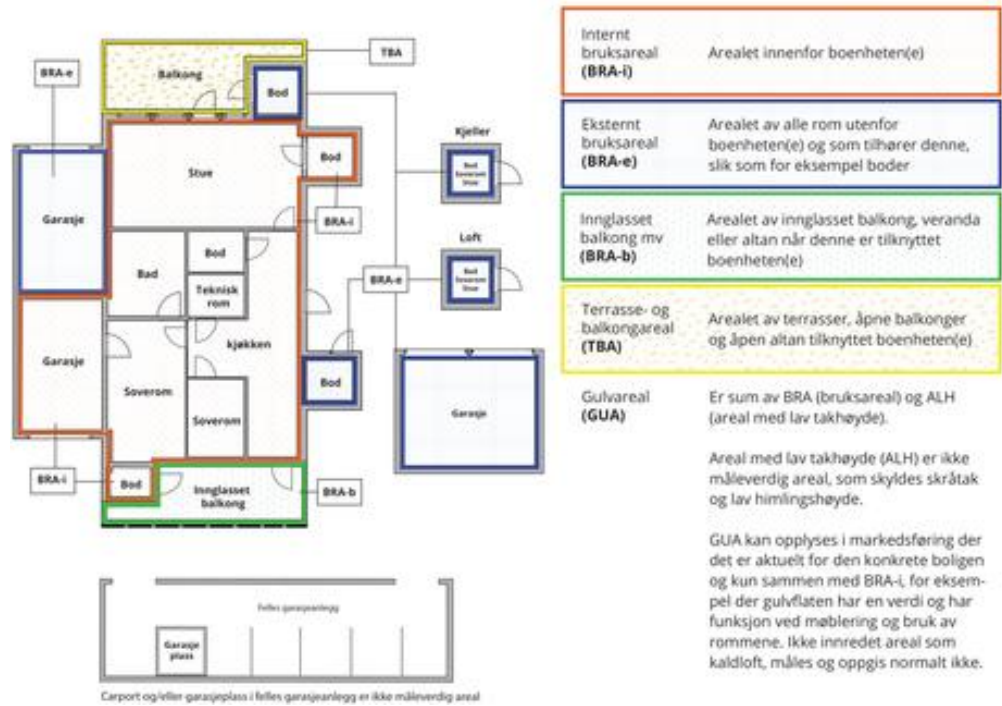
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 17 av 23

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 18 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Enebolig							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg.	69	36		105		4	109
1.etg.	175			175	9		175
SUM	244	36			9	4	284
SUM BRA	280						

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, kontor, gang, dusjrom, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, gang 2, teknisk rom	Garasje	
1.etg.	Entré, hall, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken, gang, vaskerom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddningsrom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjennomført kun mindre bygningsmessige endringer i forhold til tegning. Det er etablert en dusj i underetasjen og tidligere kjølerom er endret til bod. Ingen endringer er søknadspliktig. Soveromsfløy hadde tidligere 4 soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	209	35

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 19 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
	Tor Arve Lea	Takstingenør
	Astri Lie m/fl.	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	142		0	1476.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skogsbakken 8							
Hjemmelshaver							
Lie Anne Grete							

Eiendomsopplysninger	
Adkomstvei	
Adkomst via offentlig veg eller gate.	
Tilknytning vann	
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.	
Tilknytning avløp	
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.	
Regulering	
Område regulert til boligbebyggelse.	
Tinglyste/andre forhold	
Se meglers prospekt	

Siste hjemmelsovergang	
År	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Egenerklæring				Gjennomgått	Nei
Energimerking	12.09.2024			Gjennomgått	Nei

Oppdragsnr.: 20158-1761

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 20 av 23

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 142
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/byggningsdelen ble tatt i bruk (1965). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres som kan være gjeldende for våtrom og sikkerhet.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

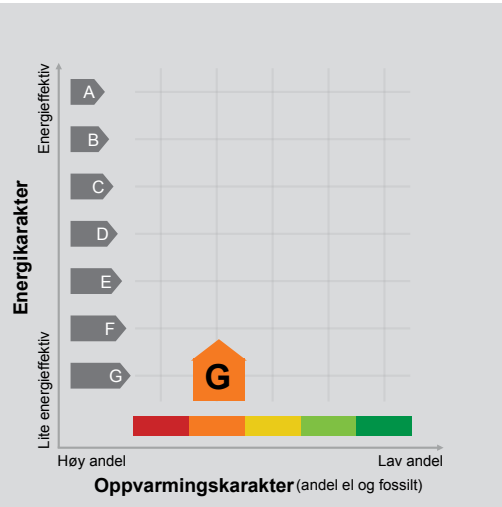
Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest før 1970.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

ENERGIATTEST



Adresse	Skogsbakken 8
Postnummer	4319
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	142
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170058070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24171
Dato	12.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Spar strøm på kjøkkenet

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

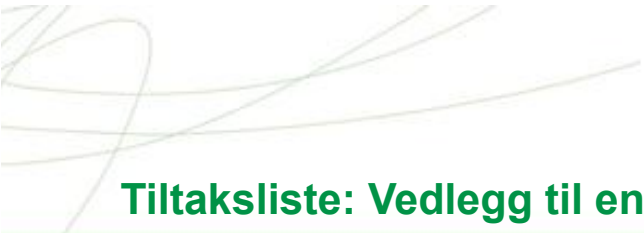
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Skogsbakken 8, 4319 sandnes

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 08.10.2025

ID 1433448

Kunde: Hanne Lie
Kontroll utført av: Andreas Idsø Karoliussen
Kontrollforetak: Carlsens Elektro Installasjon as

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	7	0

Åpne avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	7	0

Lukkede avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

- TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.
- TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.
- TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvís sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.
- TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Gammelt anlegg som er godt vedlikeholdt

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Carlsens Elektro Installasjon as
post@cei.no
51601980
Daleveien 29 , 4328 Sandnes

Sertifiseringsnr: 804.16-5116
Utløpsdato: 03.03.2026

IK ansvarlig: Kjetil Sæland
kjetil.s@cei.no
93460425

Kunde

Hanne Lie
hanne.lie@lyse.net
909 89 536

Lundetunet 8
4322 Sandnes

Ansvarlig person hos kunden:
Hanne Lie
hanne.lie@lyse.net
90989536
Stilling: Datter av eier

Om rapporten

Kontroll dato: 08.10.2025
Neste kontroll: 17.10.2025

Sted: Skogsbakken 8 , 4319 sandnes

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: bolig

Kontrollør

Andreas Idsø Karoliussen
andreas.k@cei.no
93460433

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1965
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2011
Jordfeilautomater i tavle

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434418 - [I] Løs kabel

Kommentar

Jordingskabel ikke tilkoblet.Må undersøkes hvor denne går.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Rom med El-kjel.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet 08.10.2025 Avvik lukket -

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434423 - [I] Skjøteledning



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Gang 1 etg.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434426 - [I] Avdekking i tavle



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingssystem mangler tavle deksel / tildekking
Tavlen / sikringsskapet mangler tildekking / tavle deksel.

Lokasjon

Tavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet 08.10.2025

Avvik lukket -

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434459 - [I] Skjøteledning i Stue



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Skjøteledning i Stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet 08.10.2025

Avvik lukket -

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434468 - [I] Lysarmatur Bad 1 etg



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert / skjermet mot tilfeldig berøring

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe har defekt kuppel eller skjerm

Lysarmatur / lampe sin kuppel eller skjerm er defekt, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Lysarmatur Bad 1 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet
08.10.2025

Avvik lukket
-

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434473 - [I] Kabel til Stikk



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjølerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet
08.10.2025

Avvik lukket
-

TG2

Åpent el-avvik

ID 1434477 - [I] Skjøteledning til fryseboks



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Kjellerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet 08.10.2025

Avvik lukket -

TG1

Åpent el-avvik

ID 1434448 - [I] Kabler til brannvarsling

Kommentar

Bør utbedres. Ikke fagmessig utført



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet 08.10.2025

Avvik lukket -

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntillop som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/teletett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbyevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Carlsens Elektro Installasjon as 2025



Egenerklæring

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES

19 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skogsbakken 8

Skogsbakken 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Lie, Astri

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

110 SKOGSBAKKEN 8

PROAKTIV.NO 111



Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Eiendommen er godt vedlikeholdt

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95286125

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lie, Astri	2025-09-19

Identification

 Lie, Astri

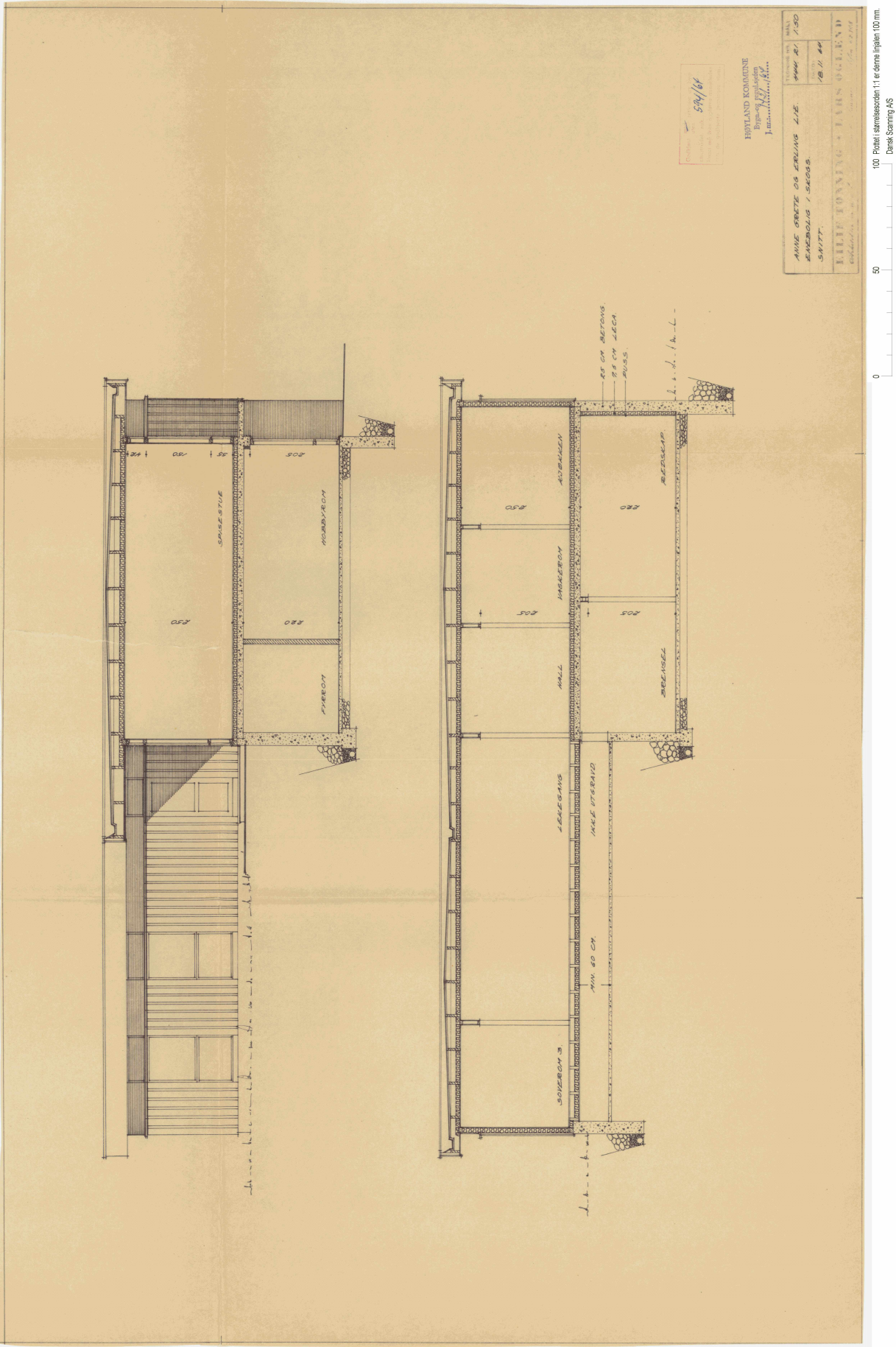
Egenerklæringsskjema

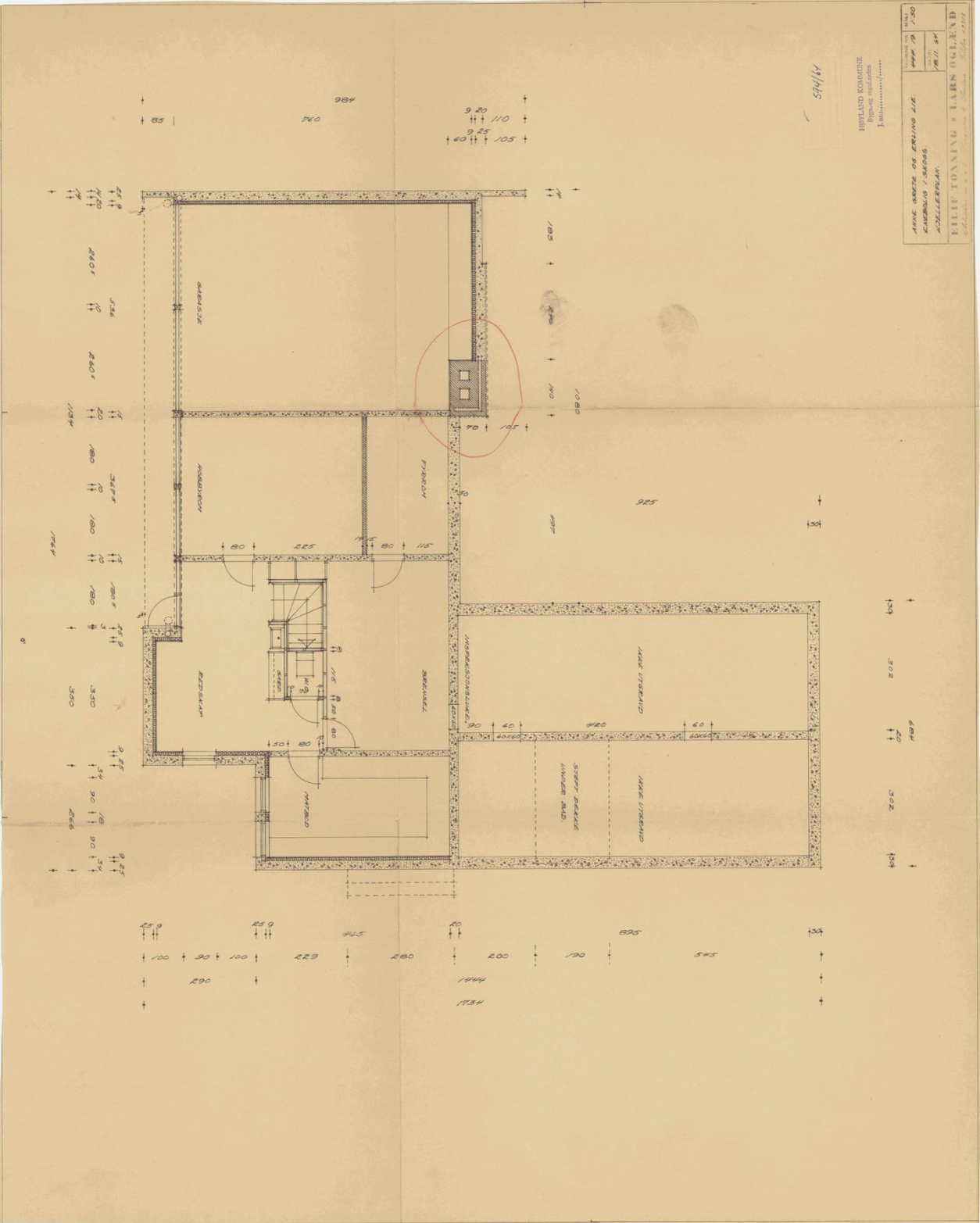
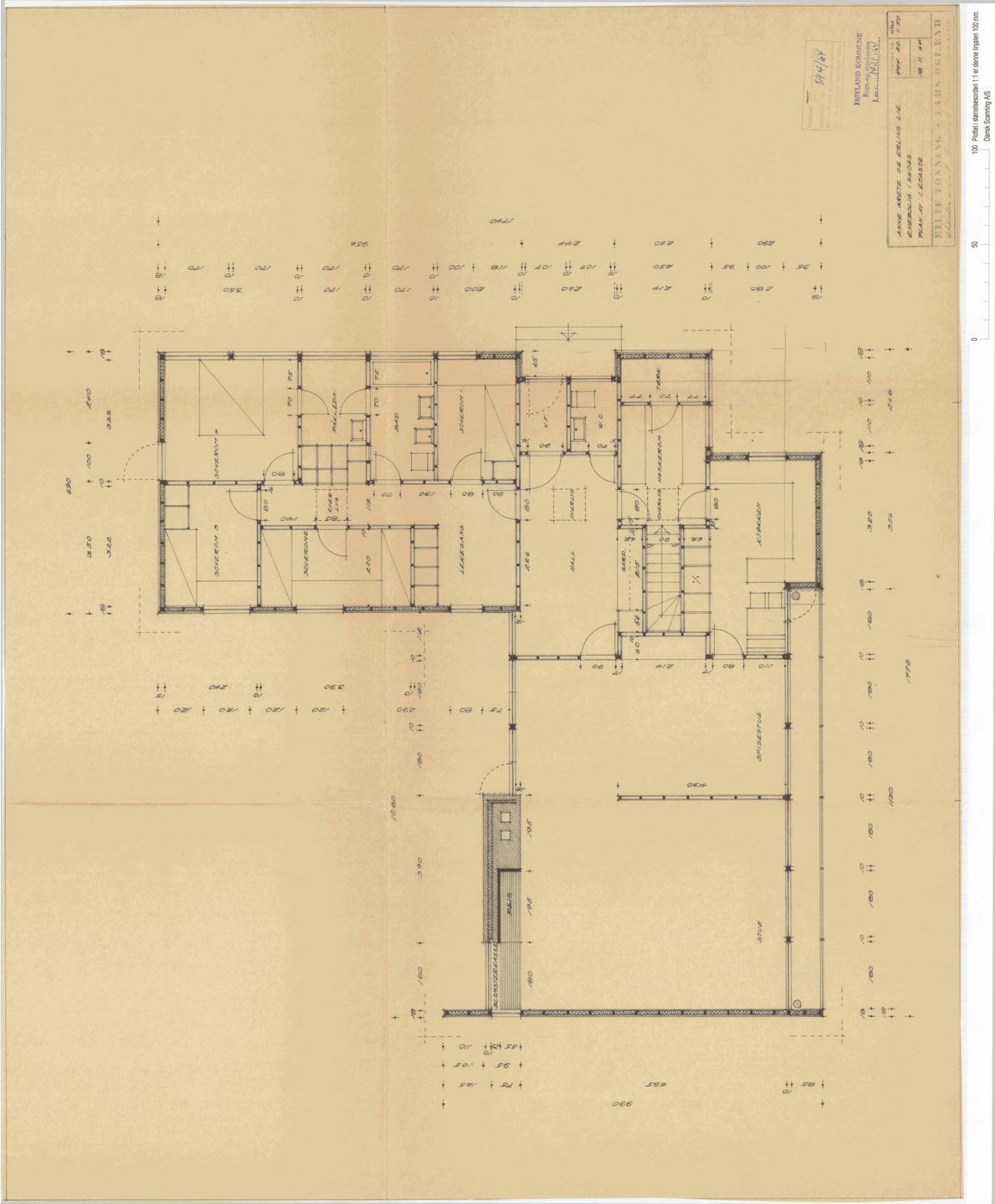
Signed by:

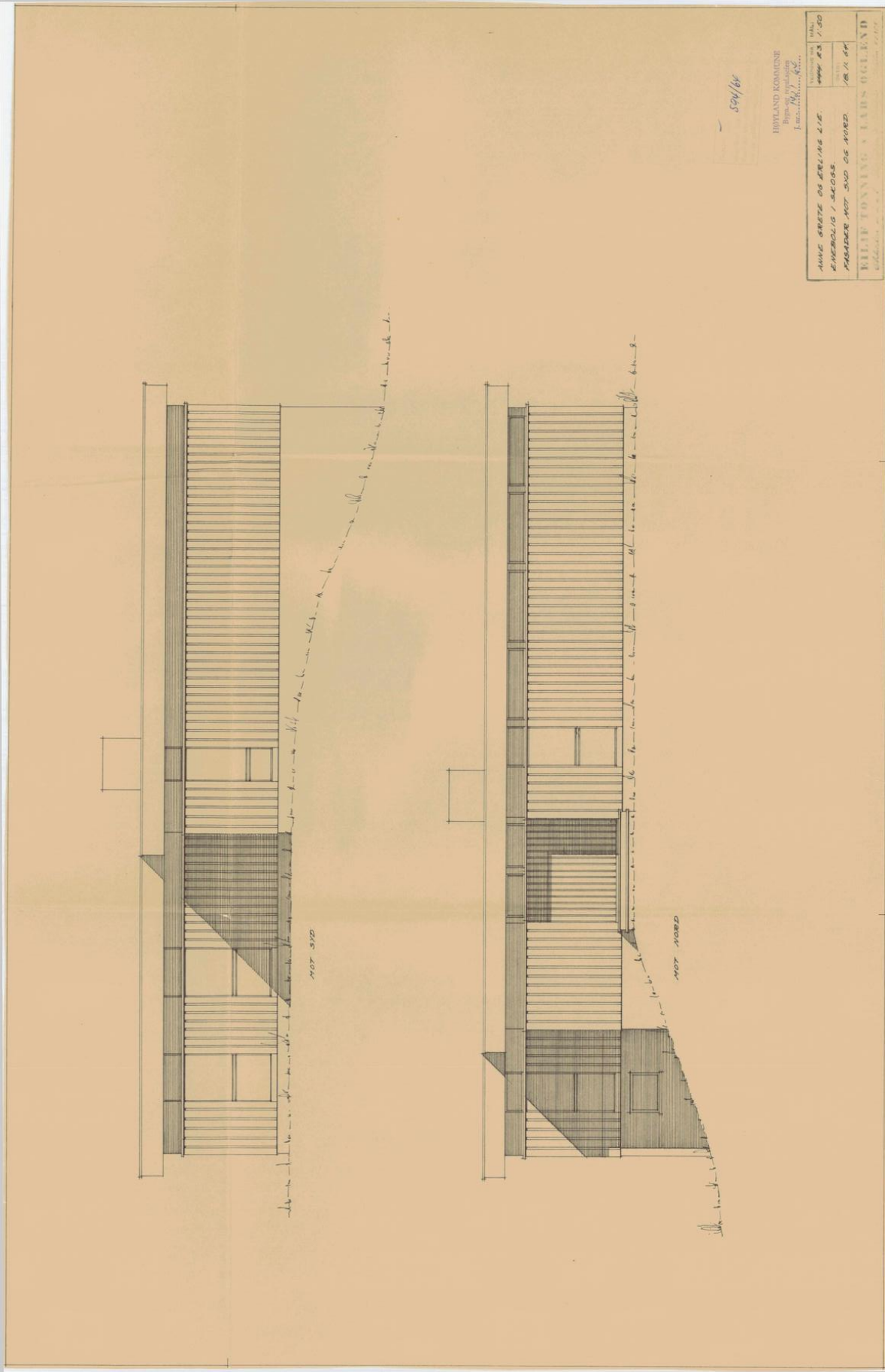
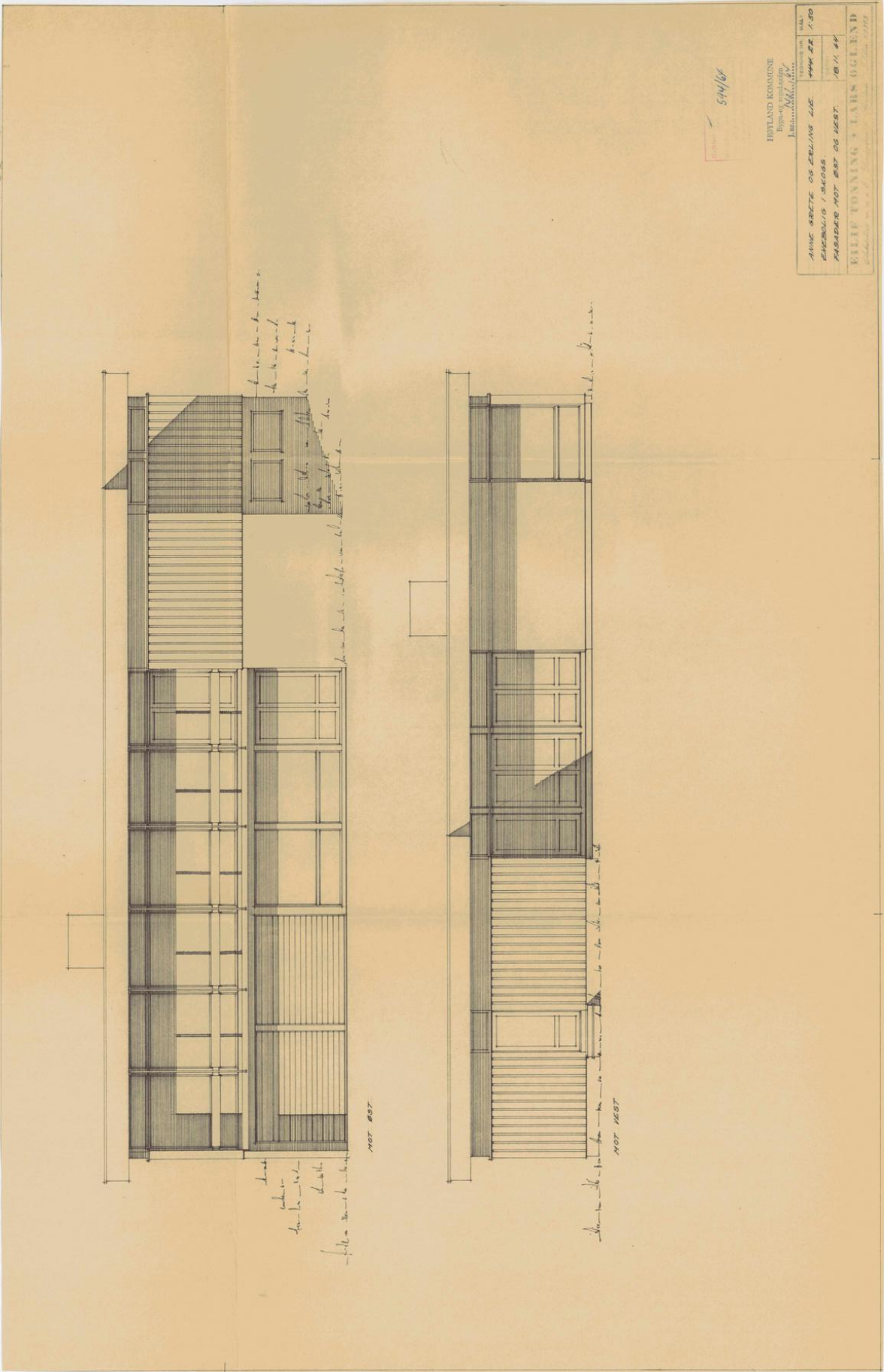
Lie, Astri

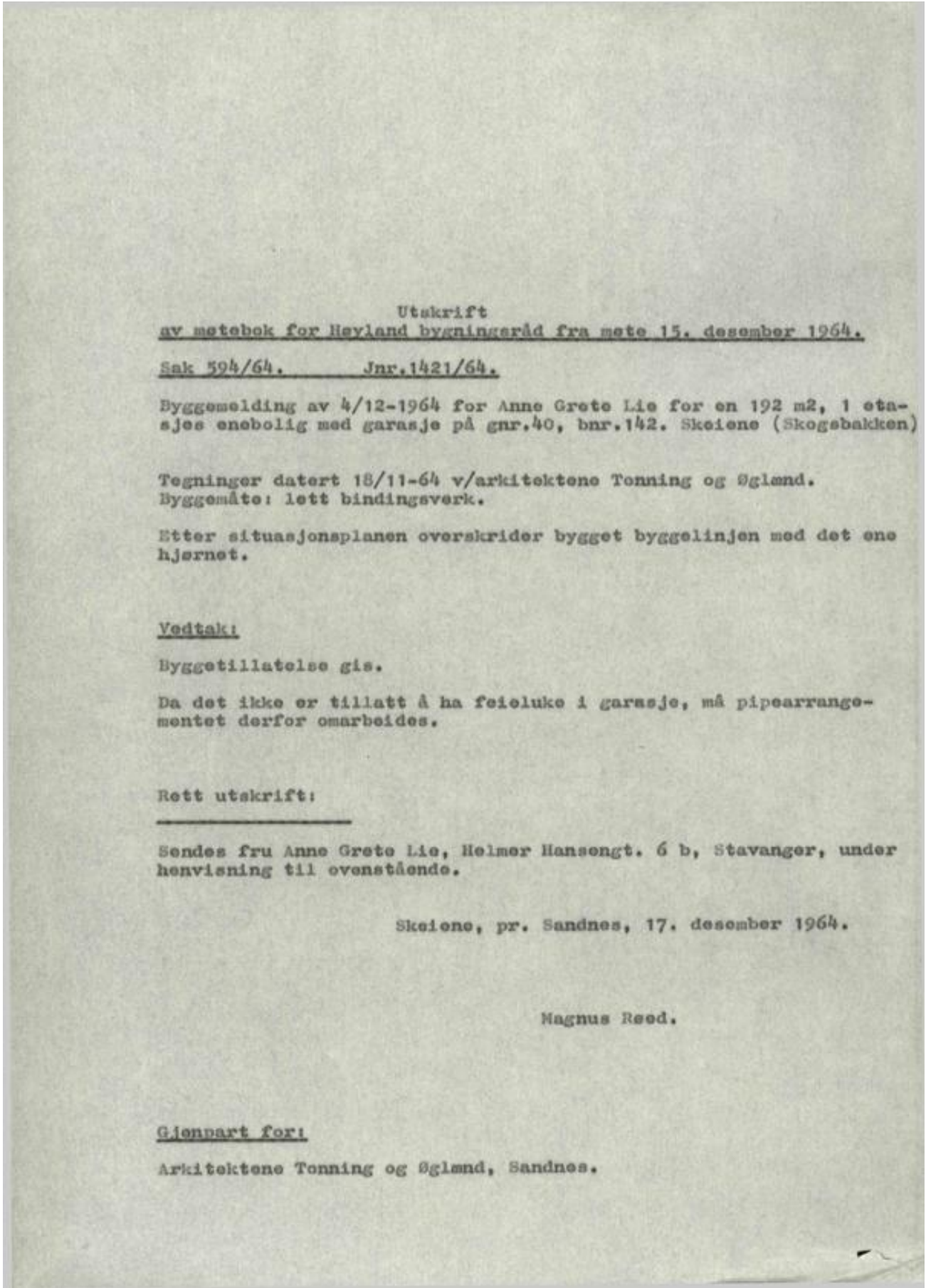
19/09-2025
11:41:35

BANKID









ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 142	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Skogsbakken 8, gatenr 26190	Grunnkrets:	405	Brueland
	4319 Sandnes	Valgkrets:	6	Sandved
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080401	Gand
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skogsbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.01.1964	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 476,7 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 142 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	12.09.2023	Avgiver	1108/40/84	-388,0
	Matrikkelført:	21.09.2023	Berørt	1108/40/62	0,0
			Berørt	1108/40/90	0,0
			Berørt	1108/40/142	0,0
			Mottaker	1108/40/323	388,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.09.2023	Berørt	1108/40/62	0,0
	Matrikkelført:	21.09.2023	Berørt	1108/40/84	0,0
			Berørt	1108/40/90	0,0
			Berørt	1108/40/110	0,0
			Berørt	1108/40/142	0,0
			Berørt	1108/40/308	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	12.09.2023	Avgiver	1108/40/62	-27,7
	Matrikkelført:	21.09.2023	Berørt	1108/40/59	0,0
			Berørt	1108/40/84	0,0
			Mottaker	1108/40/142	27,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/40/142	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.01.2019	Berørt	1108/40/62	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2019	Berørt	1108/40/142	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.01.2019	Berørt	1108/40/43	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2019	Berørt	1108/40/52	0,0
			Berørt	1108/40/53	0,0
			Berørt	1108/40/59	0,0
			Berørt	1108/40/62	0,0
			Berørt	1108/40/84	0,0
			Berørt	1108/40/86	0,0
			Berørt	1108/40/142	0,0
			Berørt	1108/40/301	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2015	Berørt	1108/40/59	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2015	Berørt	1108/40/101	0,0
			Berørt	1108/40/140	0,0
			Berørt	1108/40/142	0,0
			Berørt	1108/41/7	0,0
			Berørt	1108/41/106	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.12.2012	Berørt	1102/999/1	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2012	Berørt	1108/40/62	0,0
			Berørt	1108/40/84	0,0
			Berørt	1108/40/90	0,0
			Berørt	1108/40/140	0,0
			Berørt	1108/40/142	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.12.2012	Avgiver	1108/40/62	-14,7
	Matrikkelført:	21.12.2012	Berørt	1102/999/1	0,0
			Mottaker	1108/40/142	11,3
Skylddeling	Forretning:	22.01.1964	Avgiver	1108/40/59	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/40/142	0,0

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 142 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Skogsbakken 8		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:		1	
Bygningsnr:		170058070				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 142 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



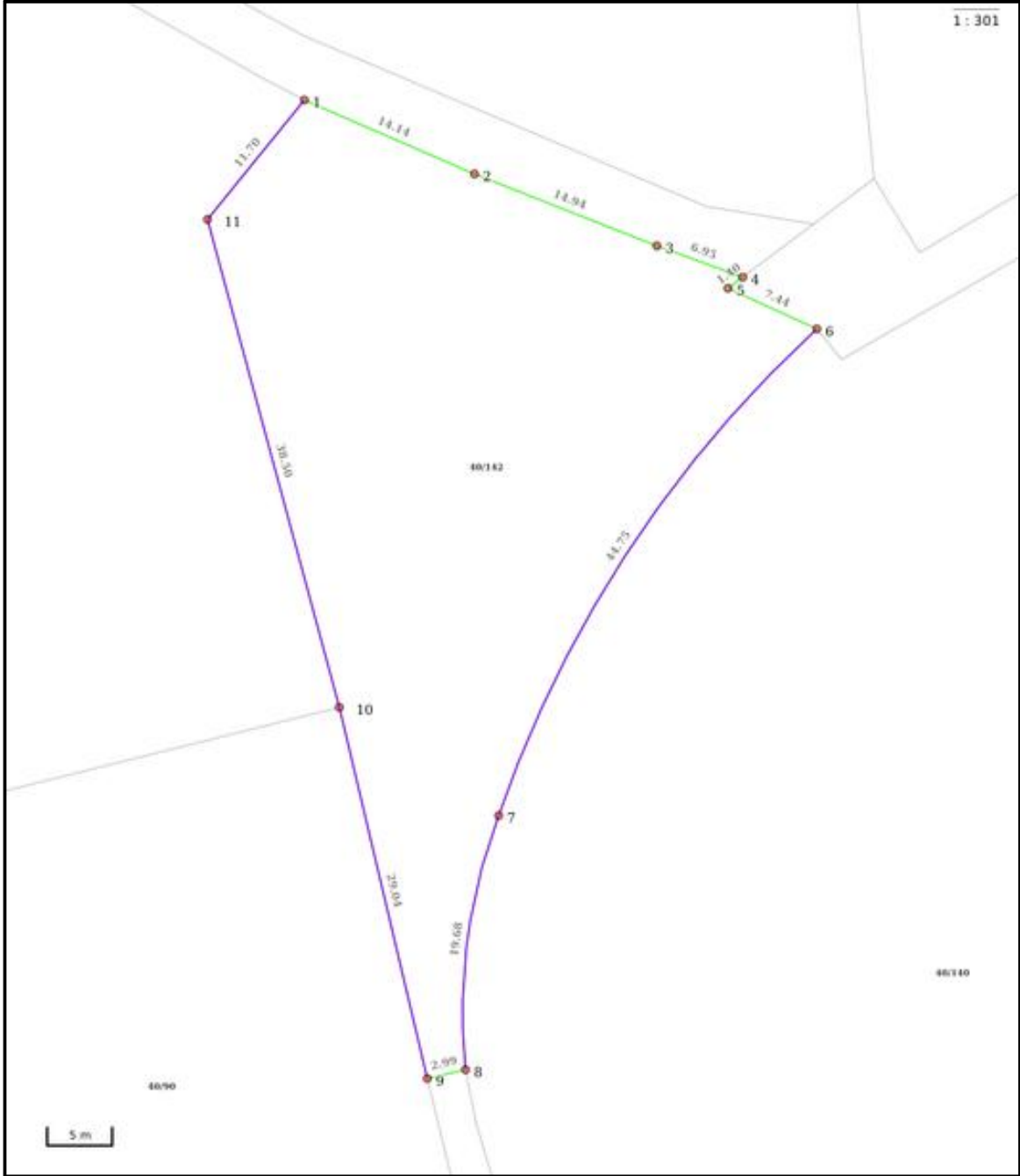
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktbeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2025 15:23 – Sist oppdatert 25.08.2025 15:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 142 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktbeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2025 15:23 – Sist oppdatert 25.08.2025 15:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 142 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 476,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 553,66	311 036,51	14,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 527 549,22	311 049,93	14,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
3	6 527 545,01	311 064,27	6,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
4	6 527 543,23	311 070,99	1,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	6 527 542,29	311 069,95	7,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 539,82	311 076,97	44,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-90,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 527 500,72	311 056,15	19,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	-42,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 527 481,23	311 055,38	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 480,30	311 052,54	29,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 527 507,84	311 043,33	38,50m	Beregnet	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 527 543,95	311 029,98	11,70m	Beregnet	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2025 15:23 – Sist oppdatert 25.08.2025 15:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skogsbakken 8, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/142/0/0

Dato: 2025-08-25

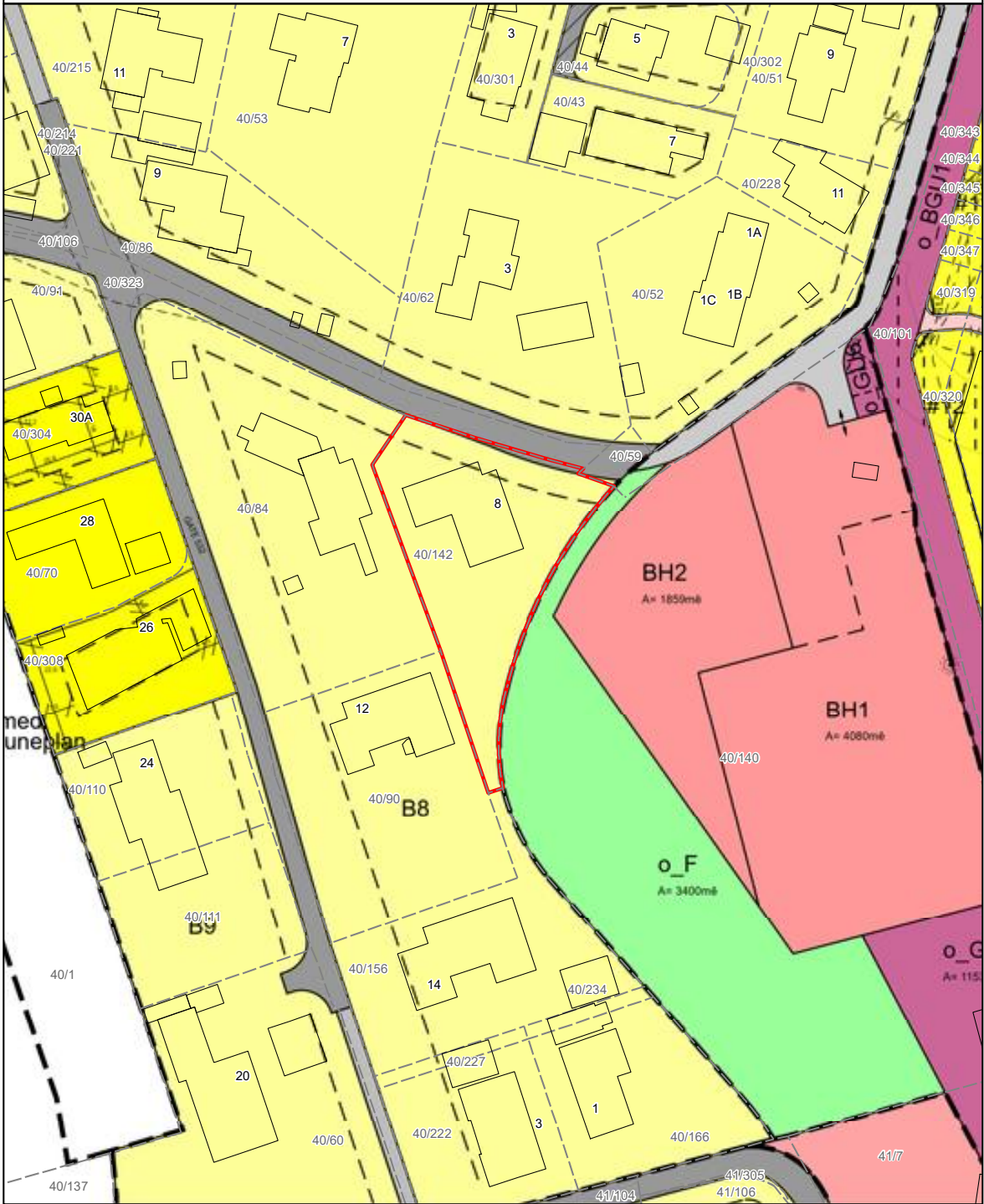
Målestokk: 1:1,000

Planident: 79117

Ikrafttredelsesdato: 6.9.1983



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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløype trasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skjyefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytfelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983
Dato for siste endring: 20.03.2024

Reguleringsplan for Stangeland I og del av Skeiene.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79117

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist i planen.

Boligbebyggelse.

§ 2

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje på nedsiden.

Bolighusets grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Bygningenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer.

§ 3

I tillegg kan føres opp garasje i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m².

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres inntil 1 m fra veikant når garasjens lengderetning er parallell med veien, og veien er av underordnet betydning. Garasje skal plasseres minst 5 m fra veikant når den ligger vinkelrett på veien.

Situasjonsplan.

§ 4

Ved byggeomelding skal det på situasjonsplan vises avkjørsel, samt garasje plass for 1 bil pr. leilighet. I tillegg skal det vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet.

Deling

§ 5

Bygningsrådet kan godkjenne en videre oppdeling av eksisterende eiendommer, dersom utnyttelsesgraden i henhold til § 2 derved ikke blir overskredet.

Industri m.m.

§ 6

På feltene I1 til I4 kan tillates industri, service, lager og engros, kontor og handelsvirksomhet.

Tomtene kan ikke gis sterkere bygningsmessig utnyttelse enn de har i dag, eller begrenset til U= 0,4.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 20.03.2024

Tilbygg og ombygning skal søkes eksteriørmessig tilpasset eksisterende bygninger, når disse etter bygningsrådets skjønn har bevaringsverdig kvalitet.
På feltene kan tillates vaktmesterbolig.
Eventuell utendørs lagring skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjon og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.
Tomtearealet utenom bebyggelse, innhegnet lagerareal og parkering skal gis parkmessig behandling.

Allmennyttig formål-kontor.

§ 7
På felt K kan føres opp bygg for allmennyttige formål eller kontorformål. Bygningsrådet kan tillate at det innredes bolig i bygningene.
Bygningsrådet kan på disse felt bare tillate virksomhet som etter dets skjønn, ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Friområde.

§ 8
I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets bruk som friområde.
Bygningsrådet kan tillate at trafokiosk oppføres i friområdet når det ut fra en samlet vurdering ikke vil medføre vesentlig ulempe for områdets bruk.

Trafikk.
§ 9
Overordnede veier skal være avkjørselsfri utenom de tilknyttinger som er vist på planen. Alle avkjørsler skal godkjennes av bygningsrådet. Disse skal utformes slik at de gir betryggende oversikt.
Området mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss kan ikke beplantes eller disponeres slik at frisikten hindres i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.
§ 10
Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttredden, er der ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.
§ 11
Unntak fra disse bestemmelser kan gjøres av bygningsrådet innenfor bygningsloven og vedtektene for Sandnes kommune.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
19.10.2004	200404066	Den fraskilte parsell av bnr. 933 tillates bebygd med en bolig, det kan tillates en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles.
17.08.2005		§ 2 (nye underpunkt)

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 20.03.2024

		Det skal ved enhver utbygging legges stor vekt på estetisk gode løsninger. Møneretning, mønehøyde og takvinkel skal der det er naturlig i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse. Ved nybygg på eiendommene 62/17, 62/592 og 62/591 skal disse sees på samlet mht estetisk utforming. § 4 (forslag til ny tekst erstatter tidligere §4) Ved byggemelding skal det på situasjonsplan vises avkjørsel og biloppstillingsplass på egen grunn. Parkeringdekningen på egen grunn skal være i tråd med gjeldende norm for Sandnes kommune. I tillegg vedtatt i ubu: 1. Offentlig veg og gangveg og snuhammer ved gnr. 62, bnr 592 skal være sikret gjennomført før utbygging av gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 591 og gnr. 62, bnr. 592. Etablering av snuhammer ved gnr. 62, bnr. 589 skal væe sikret gjennomført ved utbygging av tomt gnr. 62, bnr. 589. 2. Gangvegen skal sperres for ulovlig gjennomkjøring med sykkelsluse og skilting før byggetillatelse for gnr. 62, bnr. 591 og 592 gis. 3. Takformen for nybygg på eiendommen gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 592 og gnr. 62, bnr. 591 skal være saltak. 4. Eiendommene gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 592 og gnr. 62, bnr. 591 skal bebygges med frittliggende eneboliger hvor det tillates ekstra leilighet på inntil 55m², under forutsetning av at det på tomten kan tilrettelegges for tilfredsstillende parkering etter parkeringsnorm for Sandnes kommune samt at tomtene har tilfredsstillende utomhusareal til begge boenhetene. 5. De supplerende bestemmelsene kommer i tillegg til de gjeldende bestemmelser. I de tilfeller hvor det er uoverensstemmelse mellom supplerende bestemmelser og bestemmelsene i gjeldende plan gjelder de supplerende bestemmelsene.
07.08.2006	200505181	Fraskilt parsell av gnr 40 bnr 91 tillates bebygget med 1 boenheter, og det tillates en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles.
30.08.2006	200601003	Gnr. 62, bnr. 238 og ny fradelt parsell: Det tillates ikke sokkelleilighet i ny eller eksisterende bolig
13.06.2007	200700181	For gnr. 62, bnr. 135 og senere oppdeling av denne gjelder følgende: Lunden må sikres opparbeidet med fortau fra Bjørnstjerne Bjørnsonsgate fram til og langs eiendommen.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 20.03.2024

		1. Boliger tillates oppført med pulttak med gesimshøyde på inntil 8,0 meter. 2. Garasje tillates plassert i nabogrense. 3. Det tillates kun 1 boenhet pr. bolig
24.08.2007	200808106	Fraskilt parsell 1 og 2 fra gnr. 62, bnr. 866 tillates bebygd med en bolig på hver parsell, det kan tillates en mindre tilleggsenhet opp til 65m² på hver parsell, dersom kravet til uteoppholdareal og parkering kan tilfredstilles.
31.10.2007	200704267	Eiendommen gnr. 62, bnr. 116 og den fraskilte parsell kan bebygges med en boenhet pr.tomt.
04.03.2008	200800006	Den framålte tomt av eiendommen gnr. 40, bnr. 46 tillates bebygd med en boenhet.
26.11.2009	200907716	Gnr. 40, bnr. 73 og 133 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Det tillates ikke terrasse på taket av garasje på den framålte tomt.
20.03.2015	13/08806	Eksisterende bygning på eiendommen gnr. 62, bnr. 259 tillates å inneholde tre boenheter.
25.01.2016	15/17292	For gnr. 62 bnr. 962 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg: Det tillates kun 1 boenhet på hver av eiendommene. Ny bebyggelse på fradelt eiendom tillates opp til 7,7 meter mønehøyde målt fra topp grunnmur satt i plankart. Det tillates takterrasse på garasjen innenfor den fradelte eiendommen. Areal til parkering skal dekkes på egen eiendom. Det tillates totalt 2 plasser for parkering av bil på hver av eiendommene, inkludert gjesteparkering. 1 av disse plassene kan være overbygd. Eiendommene skal også ha minst 4 overdekkede plasser hver for sykkelparkering. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks utnyttelse satt i Side 3 av 4 planbestemmelser. Garasjen skal være maks 30 m² BYA. Dette skal også gjelde ved ny garasje på eiendom gnr. 62 bnr. 962. Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på den fradelte eiendommen tas i bruk. Eksisterende trær på eiendommen bør bevares. Ved søknad om tiltak bør det legges frem en marksikringsplan. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader trærts røtter eller reduksjon av trærnes vekstvilkår.
04.11.2016	16/06972	De tre tomtene på gnr.62 bnr.770 tillates bebygd med en boenhet pr tomt. Boligene kan bygges med flatt tak, i to etasjer med underetasje og garasje kan etableres i underetasjen på tomt 2 og 3. Bolig på tomt 3 kan ha takterrasse over første eller andre etasje.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 20.03.2024

04.10.2017	17/00204	Eiendommen gnr. 62 bnr. 918: Boligene kan oppføres med inntil 3 etasjer (inkludert underetasjen). Garasje/carport kan bygges sammen med bolig og kan inneholde kjeller som kan benyttes til hagebod/sportsbod. På fellesarealet tillates det oppført garasje/carport for 3 boliger. BYA for gnr.62 bnr.918 = inntil 35 % (bolig, garasje/carport, utvendige boder og overdekket areal).
10.04.2018	17/15792	Eiendommen gnr.62 bnr.245 og den fraskilte tomten: BYA for ny tomt = 40 % (bolig, garasje, bod og oppstillingsplass). Ny tomt kan bebygges med en bolig med en boenhet. Ny bolig skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder møneretning, mønehøyde og takvinkel. Ny bolig kan bygges med to etasjer over topp grunnmur, høyden på topp grunnmur skal være kote 29,0 ± 0,5 m. Adkomst til ny tomt skal være fra sørsiden av eiendommen.
27.02.2020	19/14503	Gjelder for gnr 62 bnr 104 - med følgende tillegg for disse tomtene: Eiendommen tillates delt i tre boenheter, oppført med tre rekkehus og tilhørende carport/garasjer. Boligene kan oppføres i to etasjer, i tillegg kan kjeller oppføres. Boligene tillates bebygd med pulttak og maks. gesimshøyde på 7,3m fra topp gulv første etasje. Carport/garasje tillates oppført med flatt tak og tilhørende sportsbod. Tak over carport/garasje/sportsbod kan oppføres med takterrasse. Tomt 1 (sørvest) tillates BYA=29%, tomt 2 tillates BYA=41% og tomt 3 (nordøst) tillates BYA=25%. BYA er inkludert bolig, carport/garasje, bod, parkering, sykkelparkering og avfallsbeholdere for alle tomtene. Støyretningslinjen T-1442 må ivaretas. Lden utendørs 55dBA. Støyberegning skal foreligge ved byggesøknad og nødvendig støyskjermingstiltak skal utføres før flytting.
22.04.2020	19/14494	Gjelder for begge tomtene på gnr 62 bnr 264 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og parkering). Begge tomtene tillates bebygd med kun en boenhet. Boligene skal tilpasses eksisterende bebyggelse, boligene skal bygges med saltak. Tomt mot nord får adkomst til Lunden og tomt mot sør får adkomst til Nygårdshøyden. Høyde topp grunnmur for tomt mot nord = kote 9,0 og høyde topp grunnmur for tomt mot sør = 10,3. Maks gesimshøyde tomt mot nord = kote 15,5 og tomt mot sør = 16,8. Takterrasse på garasje tillates (naboer har signert på erklæringer). Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, levegger o.l. tillates bygd utenfor regulert byggesone. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. Beregninger og dokumentasjon på løsning sendes inn sammen med søknad om sanitærabonnement.

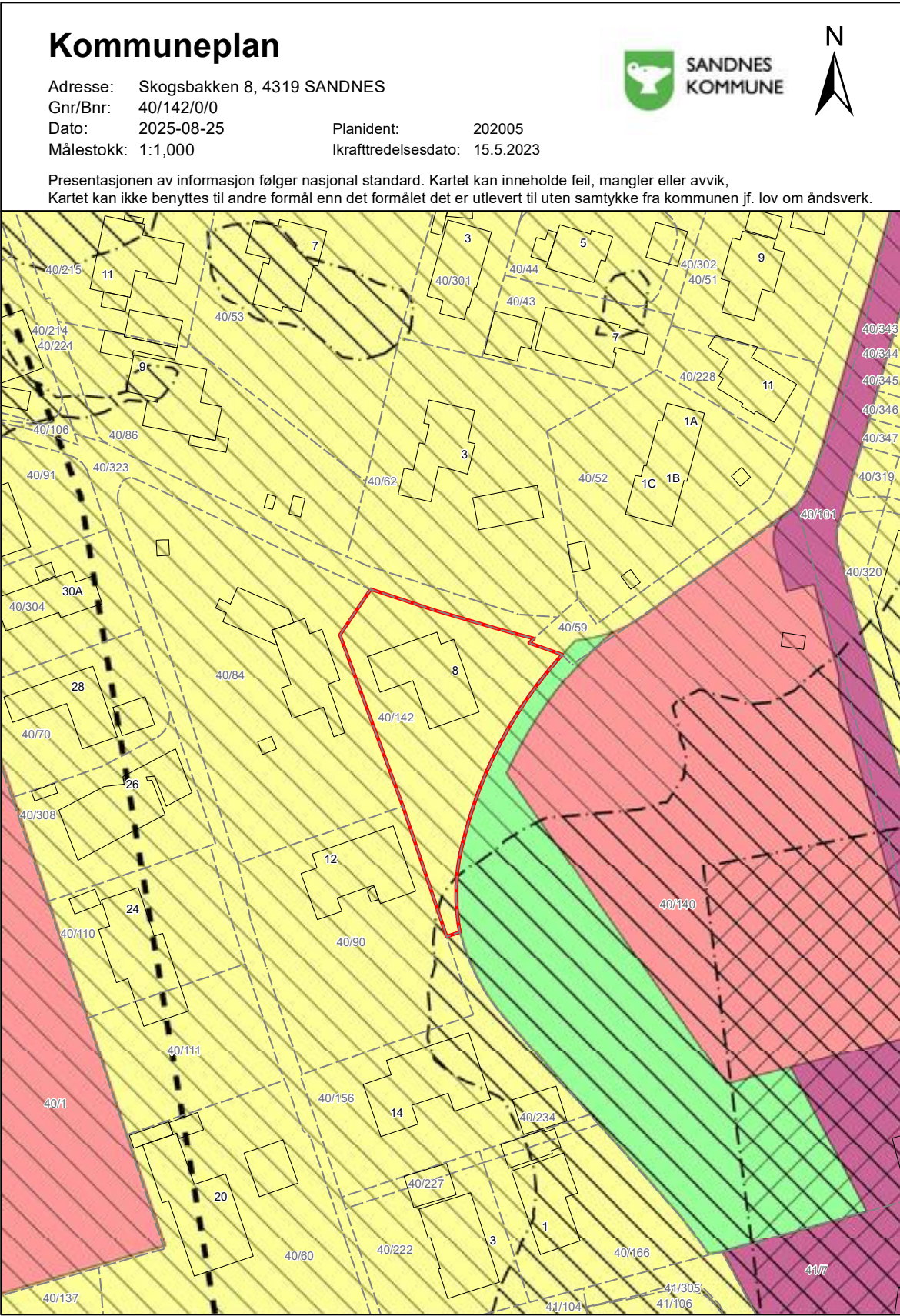
1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.1983

Dato for siste endring: 20.03.2024

14.09.2020	20/28407	Gjelder for fraskilt parsell av gnr 40 bnr 1 : BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen skal bygges med en boenhet. Tomten skal ha adkomst til Skogsbakken sammen med Skogsbakken 35. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, levegger o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggelinjer. Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting må håndteres på eiendommen.
19.08.2021	20/43610	Gjelder for gnr 62 bnr 893 og fraskilt tomt: Gnr 62 bnr 893 med fradelt parsell tillates bebygdt med en boenhet hver. Boligene tillates oppført i to etasjer pluss underetasje. Boligene bygges med saltak. Maks gesimshøyde for begge tomtene er på kote 41. Maks mønehøyde for begge tomtene er på kote 43. Topp gulv underetasje på tomt mot øst er på kote 32,23, på tomt mot vest på kote 32,43. Det tillates BYA på inntil 35% for begge tomtene. BYA inkluderer bolig, garasje, carport, sykkelparkering, bod og parkering. Garasje og/eller carport tillates oppført utenfor angitte byggegrenser. Garasje på tomt mot vest tillates oppført med takterrasse. Nødvendige trapper, levegger o.l. tillates oppført utenfor angitte byggegrenser (regulert byggesone). Avrenning og overvann må håndteres på egen tomt.
20.03.2024	23/02824	Gjelder for gnr 62 bnr 893: Garasje som er sammenkoblet med bolig kan oppføres 1 meter fra eiendomsgrensen. Det tillates ikke takterrasse nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



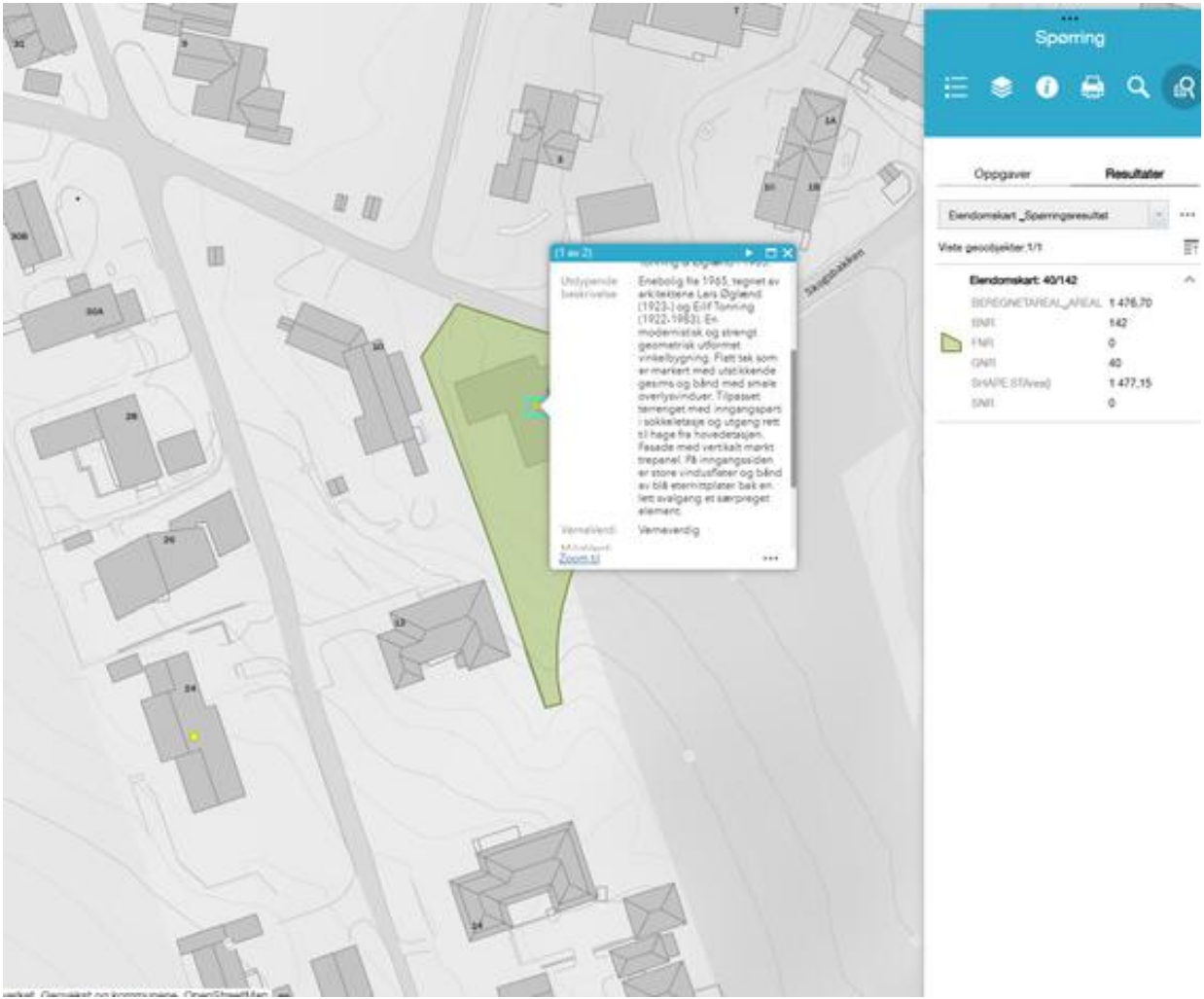
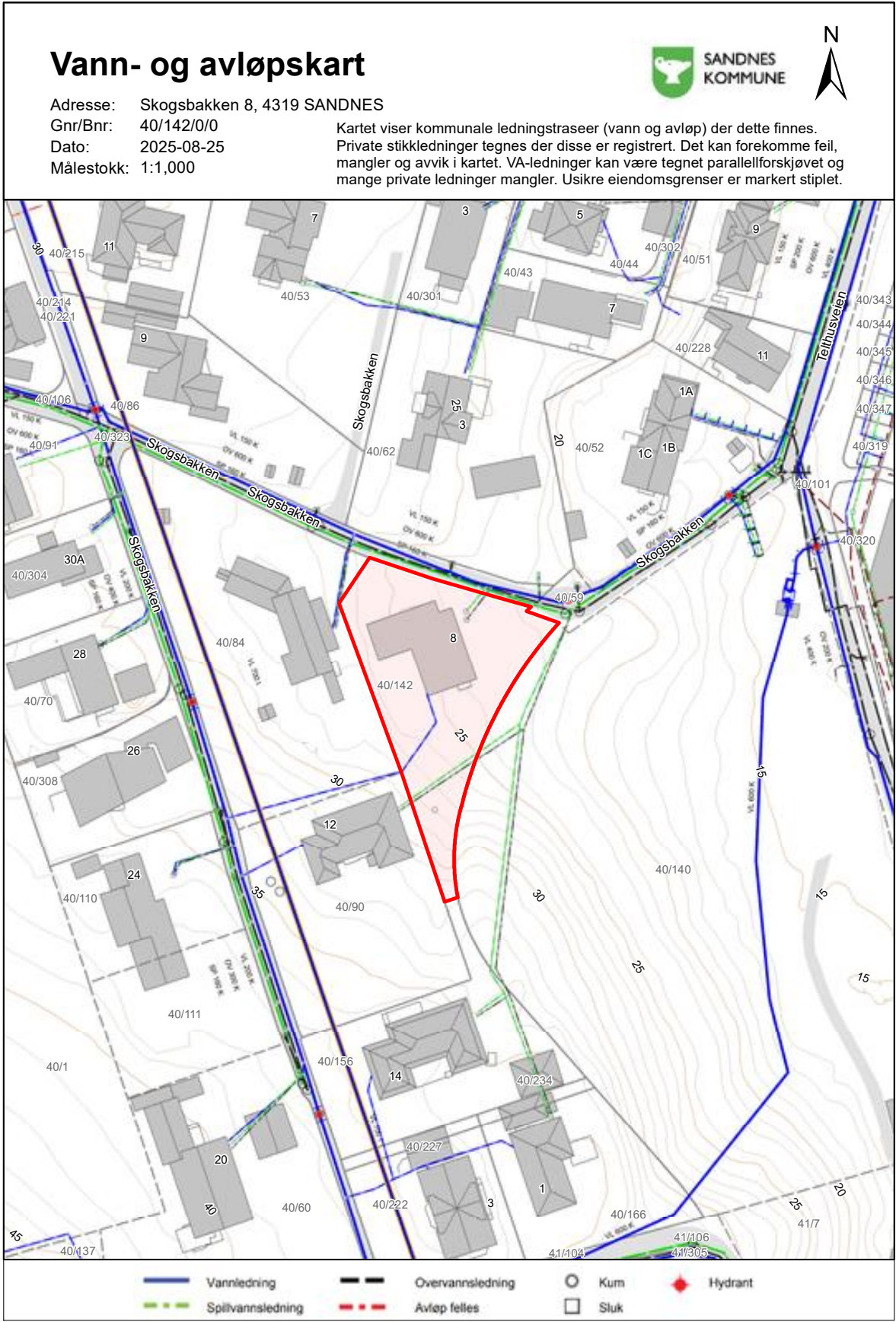
Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						







Nordre bebyggelse, felleshus ses i øvre etg.

SANS
ARKITEKTER



BB sett fra nordre del av gaten, adkomstsidan.

SANS
ARKITEKTER



Astri Lie
Skogsbakken 37
4319 SANDNES

Deres ref.	Vår ref. PLAN-25/00408-15	Saksbehandler Håvard Austvoll	Dato 06.11.2025
------------	------------------------------	----------------------------------	--------------------

Høring - Forslag til endring av Plan 79117 Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene, for eiendommen Skogsbakken 12 (40/90)

Hva saken gjelder
Byplansjefen har mottatt forslag om planendring fra Sans Arkitekter på vegne av Haga Bolig datert 31.10.2025
Formålet med endringen er å legge til rette for oppføring av to bygg med ni leiligheter, samt etablering av tilhørende fellesarealer, inkludert lekeplass. Parkering ønskes etablert i en sokkeletasje under begge bygg. Endringen innebærer en justering av gjeldende reguleringsbestemmelser slik at rammene bedre tilpasses foreslått boligtypologi.



Gjeldende plankart



Forslag til nytt plankart

Det foreslås en bestemmelse som lyder:

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 55
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: PLAN-25/00408-15

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer PLAN-25/00408	Dato 06.11.2025	Side 2
--	-----------------------------	--------------------	--------

Gjelder for eiendommen 40/90
Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak i inntil 4 etasjer, inklusiv sokkeletasje. Øverste etasje skal være delvis inntrukket fra fasadelivet og innenfor regulerte byggegrenser. Takaltaner og utkragede balkonger tillates innenfor byggegrense. Fasader skal deles opp med horisontale bånd. Bygningens hovedmateriale skal være tre. Horisontale bånd og sokkeletasje skal kles i tegl.
Alle fasadefarger skal være i jordtoner, ton-i-ton. Vinduer og dører skal utføres i oker eller brun. Kjeller tillates oppført under begge bygninger og i arealet mellom bygningskroppene. All parkering skal være i sokkeletasje.
Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan for felles lekeplass. Felles uteoppholdsarealer og lekeplass (f_LEK) skal ferdigstilles før brukstillatelse. Bestemmelsesområde KV1 skal opparbeides med gressarmering og dimensjoneres for utrykningskjøretøy.
Bestemmelsesområde f_SA skal opparbeides med gressarmering og fastmontert sykkelstativ.

Se vedlegg 2-7 for mer informasjon om søknad og tegninger

Planendringen sendes med dette ut på høring for å innhente tilbakemeldinger fra berørte parter.

Gjeldende regulering
Arealet er i dag regulert til: Bolig i reguleringsplan nr. 79117 og Reguleringsplan for Stangeland I og del av Skeiene PlanID 79117, under er aktuelle bestemmelser

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist i planen.
Boligbebyggelse.
§ 2
Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje på nedsiden.
Bolighusets grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
Bygningenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.
Garasjer.
§ 3
I tillegg kan føres opp garasje i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m².
Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres inntil 1 m fra veikant når garasjens lengderetning er parallell med veien, og veien er av underordnet betydning. Garasje skal plasseres minst 5 m fra veikant når den ligger vinkelrett på veien.

Se vedlegg 11 og 12 (utsnitt av plankart og kopi av bestemmelser)

Foreløpig vurdering
Etter byplansjefens foreløpige vurdering kan saken behandles som endring av gjeldende plan etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2.ledd.

Forslagstiller har et ønske om å etablere to mindre leilighetsbygg med sammenlagt ni leiligheter, bundet sammen under bakken i en sokkeletasje som inneholder parkering for bil og sykkel, boder samt teknisk rom. De foreslår også en gjesthybel i sokkel. Skogsbakken er et område bestående av store tomter med frittliggende eneboliger. Over tid har det det vært noe fortetting innenfor planens avgrensing. Det er to kulturminner som ligger nær aktuell tomt. Det gjelder to eneboliger tegnet av Tonning og Øglænd. Hhv. Skogsbakken 8 og 24.

Dokumentnr.: PLAN-25/00408-15

Side 3		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	PLAN-25/00408	06.11.2025

Byplansjefen vurderer at Skogsbakken 12 sin størrelse på 1,7 mål tilsier at en fortetting er mulig her. Tomt ligger nær sentrum, så vidt innenfor byaksen jfr. Temakart i kommuneplanen. Tomt ligger gunstig plassert i forhold til terreng og naboer. En bebyggelse vil i liten grad forstyrre solforhold på nabotomter. En fortetting her underbygger overordna mål om fortetting i byaksen og utbygging på allerede bebygde områder.

Utforming

Foreslåtte bygninger legges ned i terreng med en sokkel, dette vurderes som et godt grep. Forslagstiller har levert en stedsanalyse (vedlegg 13) som beskriver løsninger for tilpasning til eksisterende boligtypologi. Byplansjefen støtter synet på at en oppdeling i to volum er rett løsning for tomten da dette leses som en videreføring av eksisterende tomtestruktur. Høyden på volum følger terrenget delvis. For å sikre høy estetisk kvalitet er bestemmelsene tydelig på materialitet og utforming. Tillatte høyder er angitt på plankart.



Adkomst

Del av Skogsbakken som fører til Skogsbakken 12 er en blindveg med lav trafikkmengde og fartsgrense 30 km/t, med adkomst til 6 eneboliger. Dagens trafikkmengde er vurdert til å være ca. 27 kjøretøypasseringer per døgn. Planforslaget innebærer å erstatte én enebolig med ni leiligheter, noe som gir en økning på ca. 20 passeringer per døgn. Samlet trafikk blir rundt 50 passeringer. Byplansjefen vurderer at økning er innenfor vegens kapasitet. Vegens utforming fordrer lav fart, bilister deler veibane med myke trafikanter. Veien fungerer som skolevei. Sikt og belysning anses som akseptabel. Byplansjefen vil allikevel påpeke at høringsrunden vil kunne bringe inn nye momenter som påvirker denne vurderingen og om antall leiligheter/parkeringsplasser som planforslaget legger opp til er for høyt.

Støy

Planområdet ligger delvis i gul støysone fra Jærveien, og enkelte soverom og balkonger blir berørt. Løsningen med lydvinduer, støydempende fasader og ventilasjon mot stille side sikrer at innendørs lydnivå tilfredsstiller TEK17 §13-6. Balkonger i gul sone vurderes som sekundære uteplasser. Alle boenheter får tilgang til felles uteareal mot sør med støynivå under 55 dB Lden, i tråd med T-1442/2021. Støyforholdene anses som tilfredsstillende håndtert og ivaretar god bokvalitet.

Renovasjon

Forslagstiller legger opp til en privat renovasjonsordning med felles avfallsrom i parkeringskjeller og kildesortering i tråd med kommunens krav. Byplansjefen er skeptisk til løsningen og anbefaler at driftsmessige forhold avklares nærmere før vedtak, og at løsning er mer i tråd med naboers løsning.

Grunnforhold

Grunnen består av stabile morenemasser uten forekomst av kvikkleire, flomfare eller andre geotekniske utfordringer. Området ligger utenfor aktsomhetssoner for skred og flom, og har moderat til lav radonrisiko. Nødvendige radontiltak og infiltrasjonsløsninger for overvann vil bli gjennomført i tråd med TEK17. Grunnforholdene vurderes som stabile og egnet for utbygging

Side 4		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	PLAN-25/00408	06.11.2025

Byplansjefen vil ta endelig stilling til endringsforslaget, på grunnlag av eventuelle innkomne uttalelser.

Høringsfrist

Eventuelle uttalelser til planendringen kan sendes til Sandnes kommune, byplansjefen, postboks 583, 4302 Sandnes, eller til postmottak@sandnes.kommune.no innen **30.11.2025** Vi ber om at eventuelle leietakere blir informert.

Veien videre

Saken vil bli sluttbehandlet administrativt av byplansjefen (eller i utvalg for by- og samfunnsutvikling) etter høringsfristens utløp. Det vil bli gitt skriftlig melding om endelig vedtak og klagemulighet i samsvar med reglene i forvaltningsloven.

Med hilsen

Håkon Auglend Senioringeniør	Håvard Austvoll Arkitekt
---------------------------------	-----------------------------

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1. Oversiktskart
- 2. Søknad om mindre endring av plan
- 3. Illustrasjoner
- 4. Utomhusplan
- 5. Plantegninger
- 6. Snitt og fasader
- 7. Sol og skygge
- 8. Forslag til nytt plankart - datert 27.10.2025
- 9. Mobilitetsnotat
- 10. Forenklet VA-rammeplan 01.09.25
- 11. Gjeldende plankart
- 12.Gjeldende_bestemmelser_79117
- 13.Skogsbakken 12 stedsanalyse

Mottakere:

Geodata
Samfunn, plan og bygg, Gro Persson
IVAR IKS
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
HAGA BOLIG AS
Sandnes Kommune
STATENS VEGVESEN
ROGALAND FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND
Lnett AS

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES



Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Skogsbakken 8 (Torbjørn Mannes Johansen)
Vår referanse: 3816585/26969101
Bestilling: C3 2025-08-26 (6) 102

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
419	43	22.1.1964	ERKLÆRING/AVTALE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	40	59	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1964/419/43
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:32

Side 1 av 4

HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSEENET

Dok. Nr. 419 13 64
Jnr. 40 59 00
22/1-

Nr. 257/63.
Kart J-9.
Prot. VII.

Målebrev

Tors dag, den 21/11 1963 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 40 bnr. 59 av skyld mark 0.19 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Jostein Oppdal på vegne av eieren, redaktør J. Schanche Jonassen,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraa. Ved forretningen møtte: Jostein Oppdal. Av naboer møtte: Dag Vatne for bnr.87, Hans Monsen for bnr.84 og Fredrik Odfjell for bnr.90.

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 7.30 m mot gammel veg,
" B-C = 18.85 m (kordelengde) og
" C-D = 17.15 m, begge mot bnr.87,
" D-E = 11.70 m mot bnr.84,
" E-F = 67.50 m mot bnr.84 og bnr.90,
" F-G = 3.- m mot bnr.59,
" G-H = 19.50 m (kordelengde) og
" H-A = 44.30 m (kordelengde), begge mot bnr.140.

Langs grenselinjene A-B og A-H-G skal parsellen straks legges ut veggrunn i henhold til reguleringsplanen.

Den fraskilte parsell har et areal av 1426.- m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.04
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.15
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Skogbakken".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 27/12-1963.

Magnus Røed.
oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
tekniker.

Tobias Austraa.

Vedtatt:

vitner.

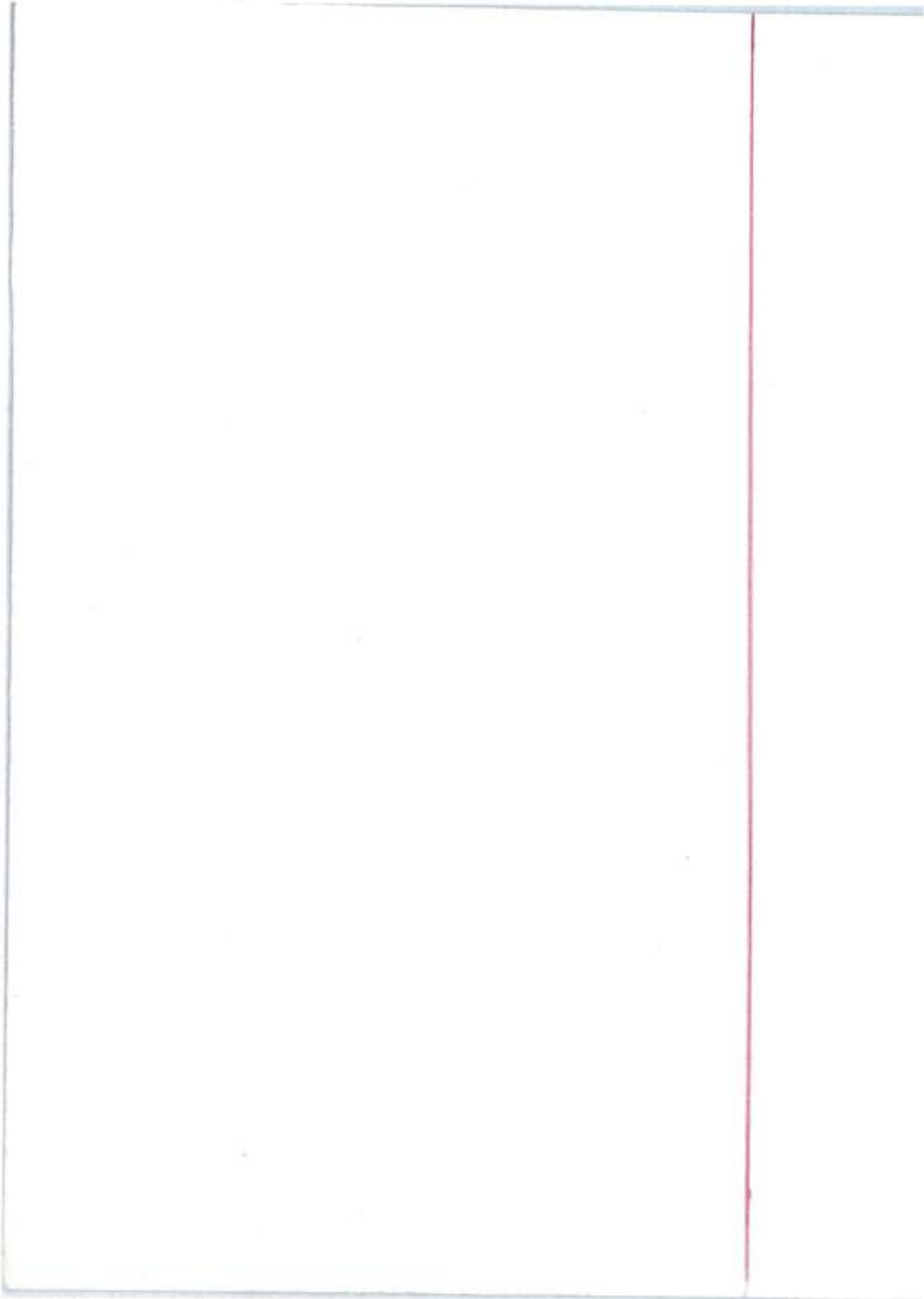
J. Schanche Jonassen. Dagbokført
Margarethe Thrane Marcussen.
eier.

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 40 bnr. 142.



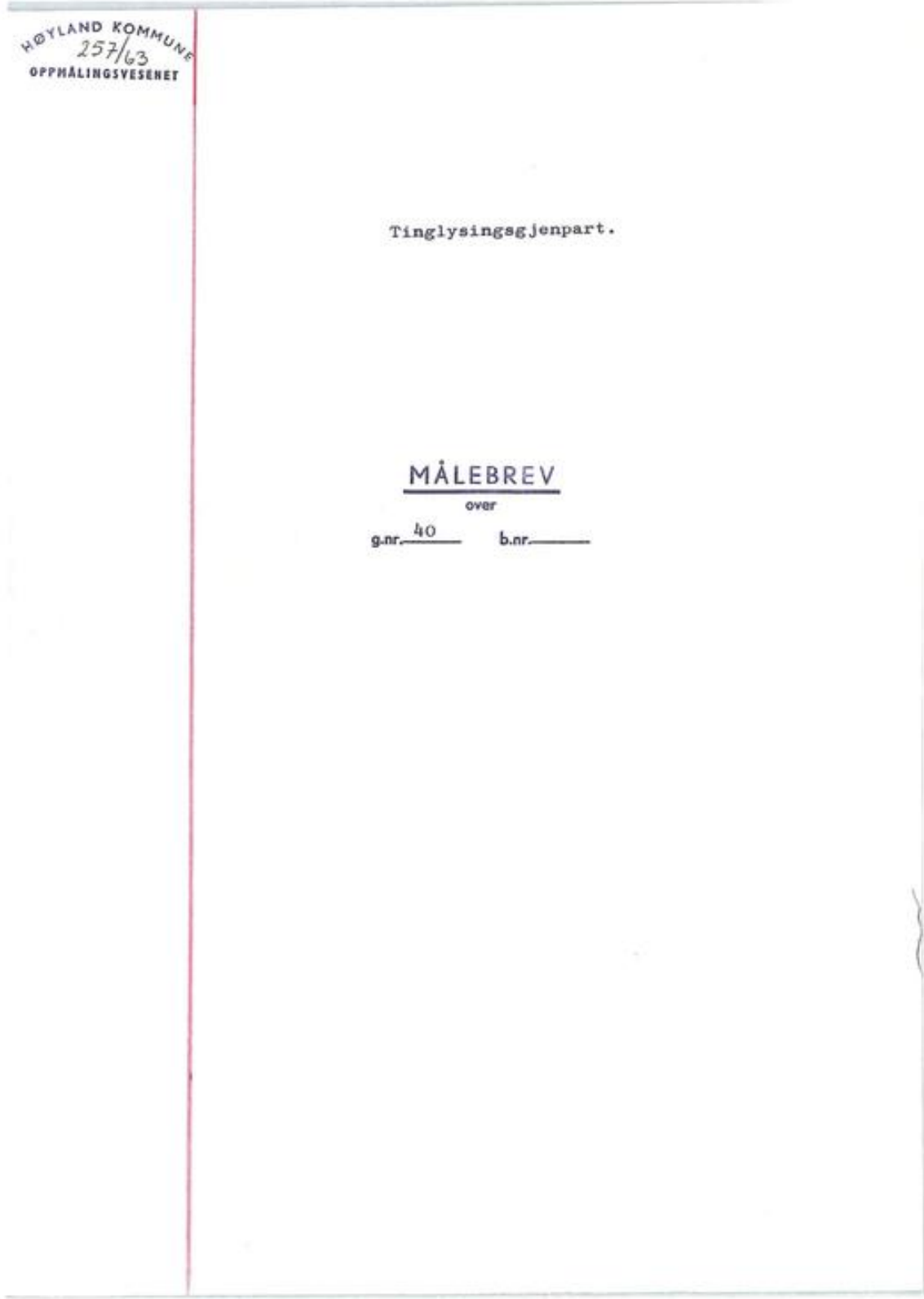
Attestert kopi av dok.nr. 1964/419/43
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:32

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1964/419/43
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:32

Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 1964/419/43
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:32

Side 4 av 4



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Skogsbakken 8 (Torbjørn Mannes Johansen)
Vår referanse: 3816587/26969111
Bestilling: C3 2025-08-26 (6) 103

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2221039	Embete: 200	Registrert: 11.11.2024	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENN ERKLÆRING/AVTALE
---------------------	----------------	---------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	40	90	0	0

 Dokumentet følger vedlagt.

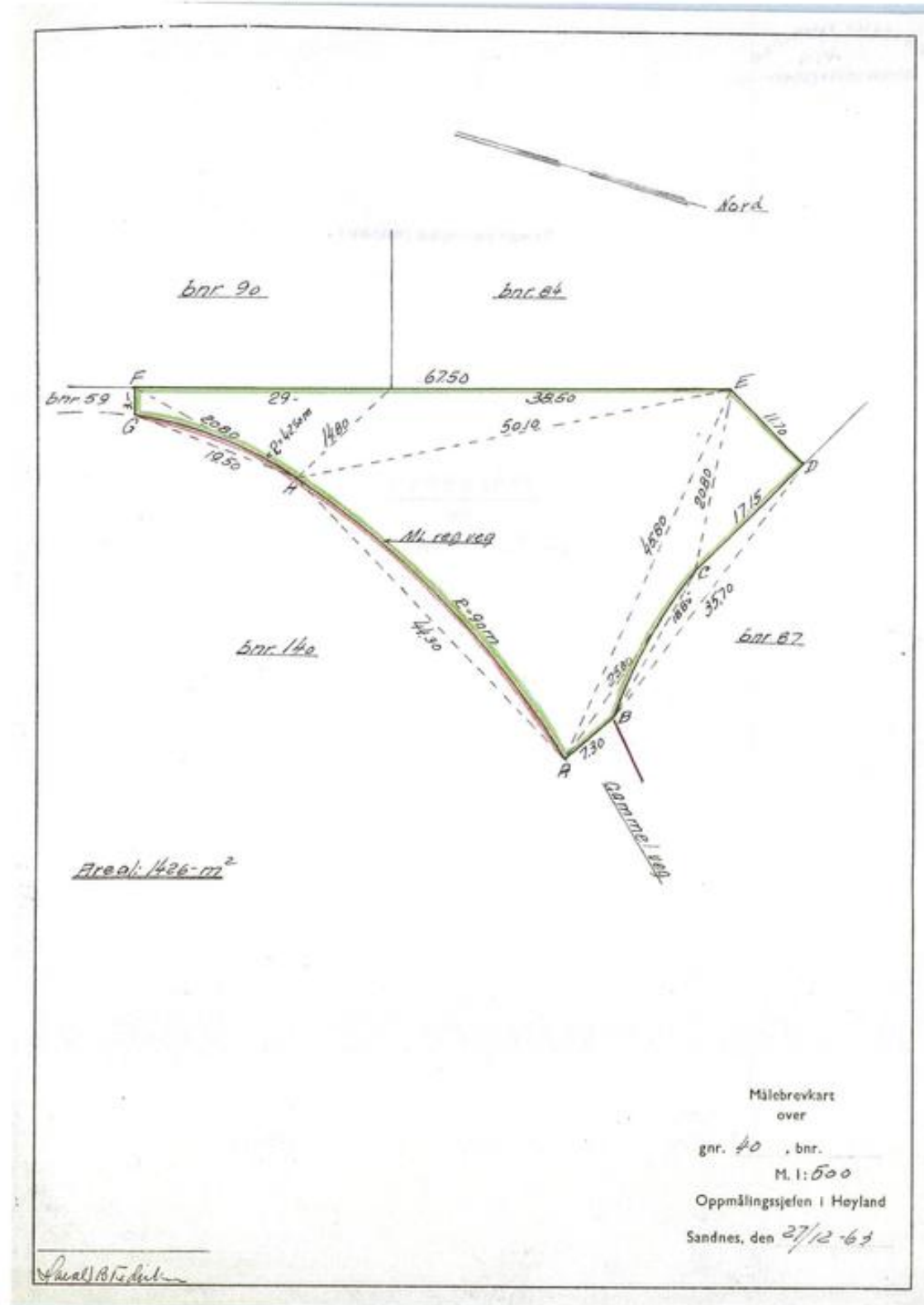
[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238





Attestert kopi av dok.nr. 2024/2221039/200
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:36

Side 1 av 3



Doknr.: 2221039 Tinglyst: 11.11.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring (tinglyses Kartverket)

Eiere av gnr. 40 bnr. 90, gnr. 40 bnr.166, gnr.40 bnr.156, gnr.40 bnr.222 gir eiere av fremtidige fraskilte parseller fra gnr. 40 bnr.90 rett til å koble sine private avløpsledninger til våre felles private avløpsledninger.

Eier av gnr. 40 bnr. 142 gir eier av gnr. 40 bnr. 90 rett til å ha sine private avløpsledninger liggende over vår eiendom og vedlikeholde ledningene ved behov. (dette er eksisterende ledninger Skogsbakken 12)

Eier av gnr. 40 bnr. 156 gir eier av fremtidige fraskilte parseller fra gnr. 40 bnr.90 rett til å ha sine private avløpsledninger liggende over vår eiendom og vedlikeholde ledningene ved behov.

Eier av gnr. 40 bnr. 140 gir eiere av gnr. 40 bnr. 90, gnr. 40 bnr. 166, gnr. 40 bnr. 156, gnr.40 bnr.222 og fremtidige fraskilte parseller fra gnr. 40 bnr.90 gis rett til å ha sine private avløpsledninger liggende over vår eiendom frem til kommunale avløpsledninger i Skogsbakken. (eksisterende ledninger)

Erklæringen gir eierne rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde spillvanns og overvannsledninger samt kummer over de beskrevne eiendommene.

Ledningstrase og tilknytningspunkt fremgår av vedlagt kart. Etter graving skal traséen settes i samme stand som den var før arbeidene ble igangsatt.

Utgifter ved vedlikehold/repasjoner av felles vann og avløpsanlegg skal deles likt mellom partene som til enhver tid er tilknyttet ledningen.

Dersom årsaken til og/eller behovet for vedlikeholdet/repasjonen oppstår som følge av uaktsom og/eller feilaktig utførelse av arbeid eller økt belastning på ledningsnettet som følge av ny tilknytning til ledningsnettet, vil tiltakshaver være økonomisk ansvarlig alene for nødvendig vedlikehold/repasjon. Tiltakshaver er pålagt å gjennomføre nødvendig vedlikehold/repasjoner innen rimelig tid. Tiltakshaver er også ansvarlig for eventuelle merkostnader andre på samme, ledningsnett påføres i forbindelse med vedlikeholdet/repasjonen.

Tinglysingsgebyret skal betales av Haga Bolig AS 918112278

Denne erklæring tinglyses på alle berørte eiendommer og kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune, org nr.: 964 965 137



Sandnes, 01.11.24
Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1
Sissel B. Hamre
Sissel Bolme Hamre
EiendomsMegler MNEF
EiendomsMegler 1
Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2221039/200
Attestingstidspunkt 2025-08-26 11:36

Side 2 av 3

Sign. *Morten Herdula* Dato: 21/10-24

Gnr. 40 bnr. 90 Herredsvella Maskin AS

Organisasjonsnummer: 995051877

Sign. *Per Ole Lie* Dato: 13/10-24 og vei *Sandnes kommune*

Gnr.40 bnr. 140 Sandnes kommune

Organisasjonsnummer: 964 965 137

Dato/Sign.

Sign. *Anne Grete Lie* Dato: 17.10.24

Gnr. 40 bnr.142 Anne Grete Lie

Fødsels og personnummer: 03084

Sign. *Tone Paulsen* Dato: 21/10-24

Gnr. 40 bnr.156 Tone Paulsen

Fødsels og personnummer: 281277

Sign. *Björg Karin Gilje Hetland* Dato: 17.10.24

Gnr. 40 bnr.166 Björg Karin Gilje Hetland

Fødsels og personnummer: 220861

Sign. *Rolf Jan Eikenes Wold* Dato: 17.10.24

Gnr. 40 bnr.166 Rolf Jan Eikenes Wold

Fødsels og personnummer: 240957

Sign. *Per Arild Kvarme* Dato: 17.10.24

Gnr. 40 bnr.222 Per Arild Kvarme

Fødsels og personnummer: 240183

Sign. *Nina Havn* Dato: 17/10-24

Gnr. 40 bnr.222 Nina Havn

Fødsels og personnummer: 200485

Sandnes, 01.11.24
Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1
Sissel B. Hamre
Sissel Bolme Hamre
EiendomsMegler MNEF
EiendomsMegler 1

Side 2 av 2



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogsbakken 8, 4319 SANDNES. Gnr. 40, bnr. 142, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 68250188
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94 83 24 52, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
94 83 24 52
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no