

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øykjabakken 1 A
4323 SANDNES
Gnr./Bnr.: 47/229
Seksjonsnr. : 2
Sandnes kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 166 m²

Totalt bruksareal (BRA): 166 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.09.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.09.2025
Referansenummer	15075223
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0078
Hjemmelshaver/selger	Jan Helge Strømnes
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Jan Helge Strømnes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	08.09.2025 17:56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Øykjabakken 1 A
Postnummer/sted	4323 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	47/229
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 622 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2020		

Byggemåte

Tomannsbolig

Tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal. Terrasse og platting på terreng. Frittstående garasje med bod på eiendommen.

Boligbygg oppført i 2020

Bolig over 2 etasjer bestående av: Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning, samt felter av liggende kledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Balansert ventilasjon. Utgang fra entré og vaskerom til terrasse og platting.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1 etg.		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2 etg		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom		Innerdører	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Dører og vinduer		Dører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	58	50		108	143
	Entré, stue, bad, vaskerom, 2 soverom	Garasje, bod			Terrasse, platting
2 etasje	58			58	6
	Stue/kjøkken, soverom, bad				Balkong
SUM	116	50		166	149
Total bruksareal: 166 m ²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 116 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1 etg.

Bad fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Varme i gulv.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
1 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2 Overflater vegger

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Fallforhold (gulv)

Det registreres stedvis utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen etter vanntest. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak vurderes ved behov.

TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur på vegg.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplagg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.
1 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 2 etg

Bad fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Varme i gulv.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
1 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,9 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 11,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Innredningen har skade/hull i mot badekar. Kun av estetisk karakter. Tiltak/utbedring vurderes ved behov.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Kjøkkenøy.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, 2 kjøleskap og fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 Innredning Enkelte skuffer og dører trenger justering.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Peisovn i stue.
Varmepumpe i entré.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon


 **TG 2** Innerdører

Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Dørbladet til vaskerom har skader/merker i overflate. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre og stålspiler.



TG 2

Innvendige trapper

Det er registrert skader/hakk i trappetrinn. Årsaken ikke vurdert, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak vurderes ved behov.

Etasjeskiller - 1, 2 etasje

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

1 etg: Følgende rom er målt: Stue og soverom.

2 etg: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør i plast.

Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 L (fra 2020) plassert på vaskerom.

Varmepumpe i entré.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

Radon



TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning, samt noen utfyllende felter med liggende kledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédører med glassfelt.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer

TG 2 Dører

Dørbladet til ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Yttertak

Flatt yttertak.
Utvendig belagt med takpapp fra byggeår
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har utvendig stikkontakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré og vaskerom til markterrasser på ca 143 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng


 **TGIU** Fundamenter

Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Grunnmur, fundamenter


Alder fra byggeår.
Plate på mark.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	—	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	—	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann


Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,63 meter og på bad er takhøyden målt til 2,60 meter.

2. etasje: I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,84 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,33 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.04.2020. 24.03.2021. Montering av el-bil lader.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.08.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen. Bad 1 etg]



Fallforhold (gulv) - [Fallforholdet i dusjsonen. Bad 1 etg]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



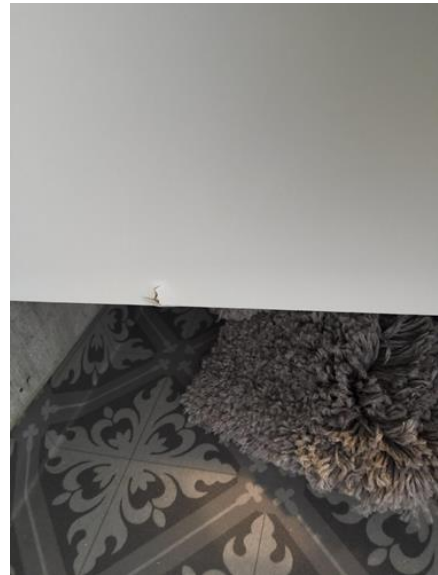
Innerdører - [Innerdør til vaskerom]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp]



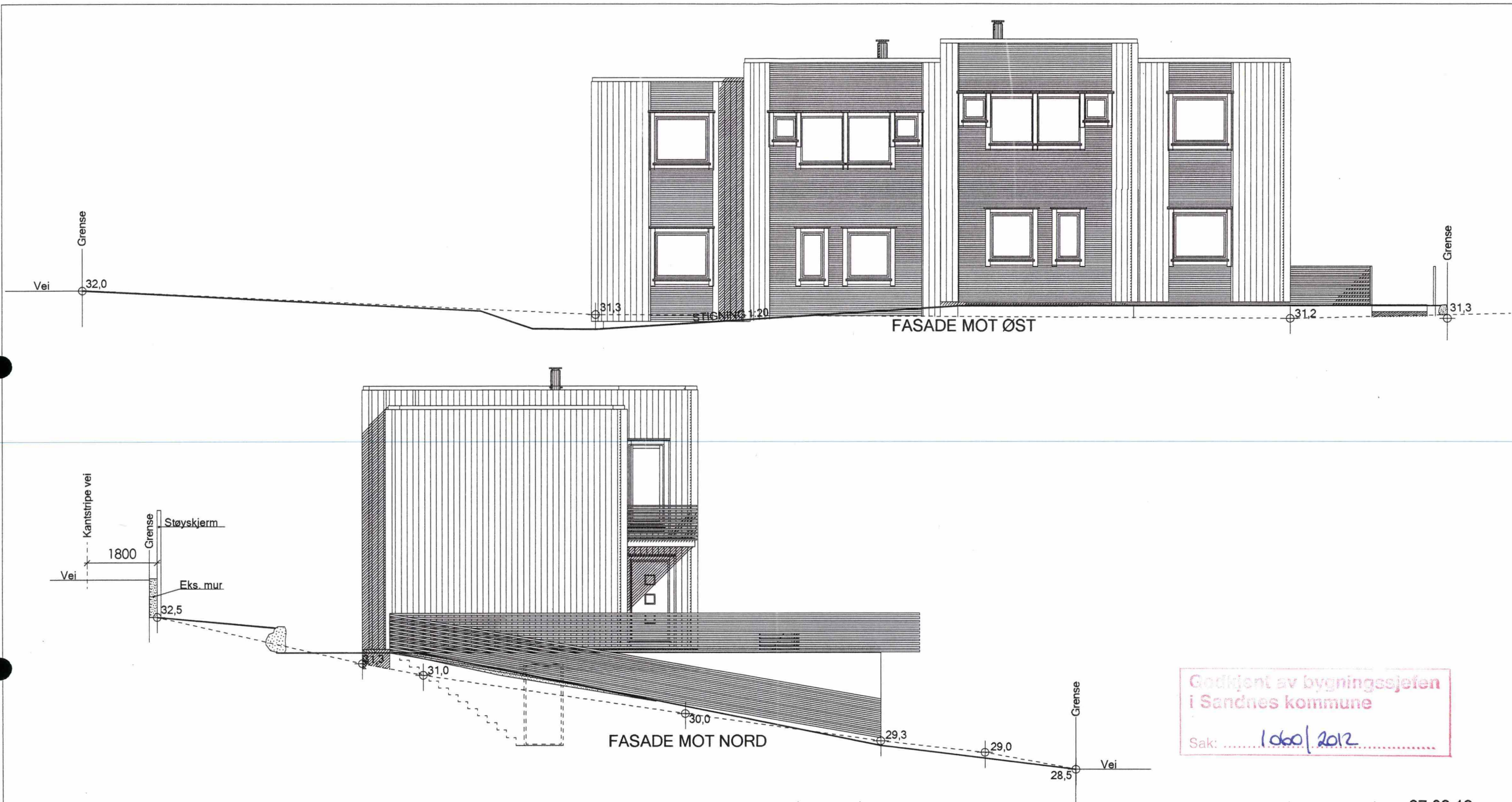
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket under badekar. Bad 2 etg.]




Sanitærutstyr / innredning - [Servantskap på bad 2 etg.]

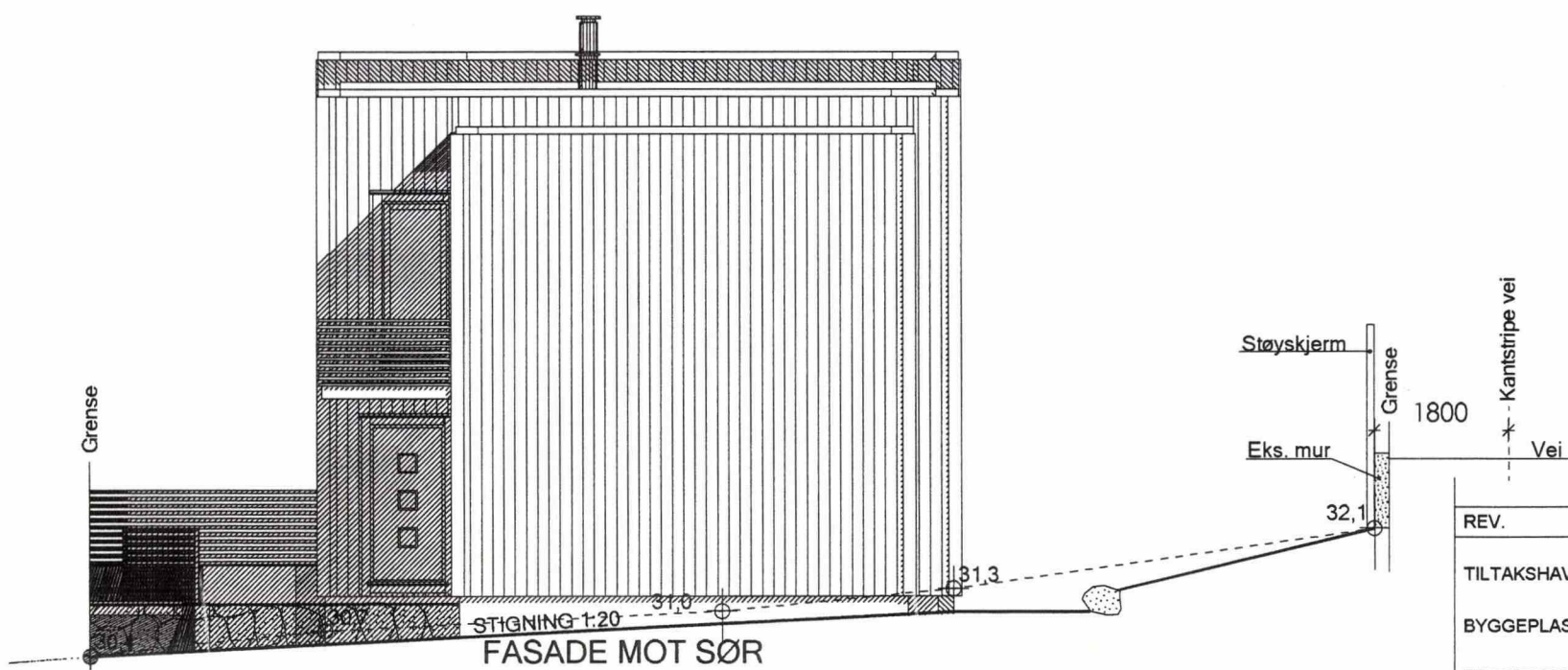
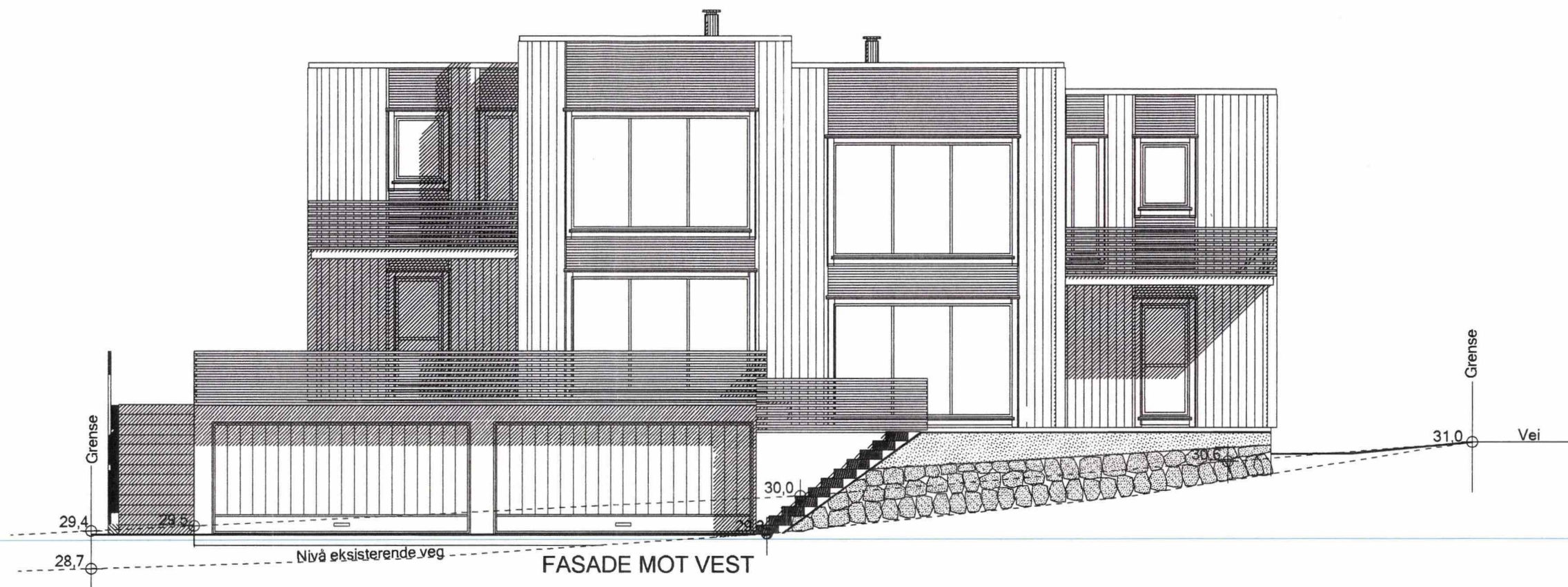


Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling]




Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1060/2012

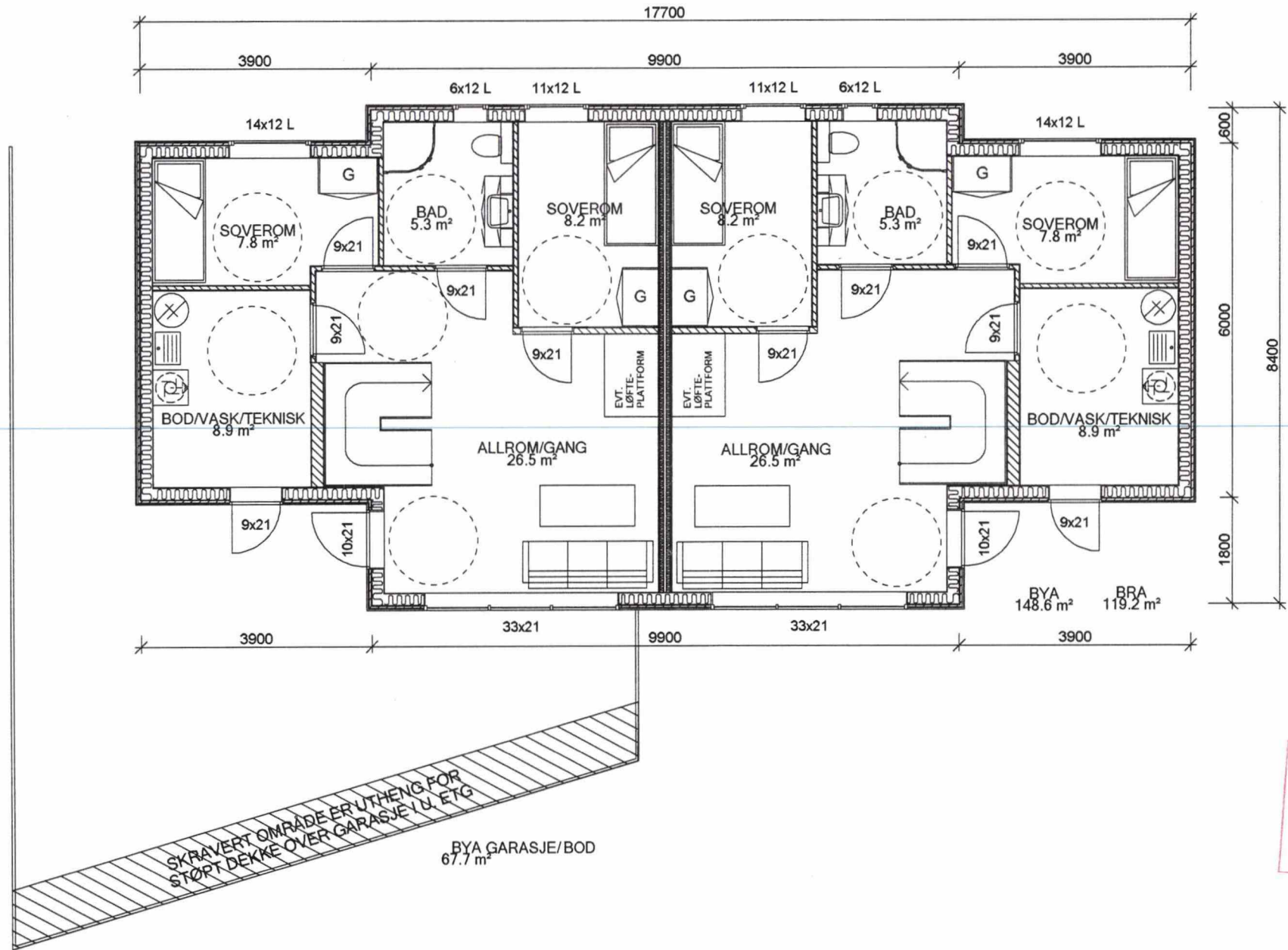
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	27.08.12
TILTAKSHAVER :		MÅLESTOKK	DATO 09.06.2011
BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1, Sandnes		100	TEGN. Frank
TEGN.TYPE : Ark 5		KONTR.	TEGN.NR.
 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no		DISKETT NR.	2181
		BEARBEIDET AV	Frank Hellenen
HUSTYPE		Tomannsbolig	



SANDNES KOMMUNE			
Dok.nr.	Avd.	Seksjon	SB
9	BYGGE	BYGN	KATSTEE
19 SEPT 2012			
Ark. kode P	47-229		
Ark. kode S	L42		
Saksmp.nr.	201104526		Kass.

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
Sak: 1000/2012

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	TILTAKSHAVER :	MÅLESTOKK	27.08.12
	BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1, Sandnes	100	27.05.2011
	TEGN.TYPE : Ark 2	KONTR.	Frank
	 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no	ARKITEKT	KONSULENT
		HUSTYPE	TEGN.NR.
	Tomannsbolig	2181	Fasader1
		BEARBEIDET AV	Frank Helleren

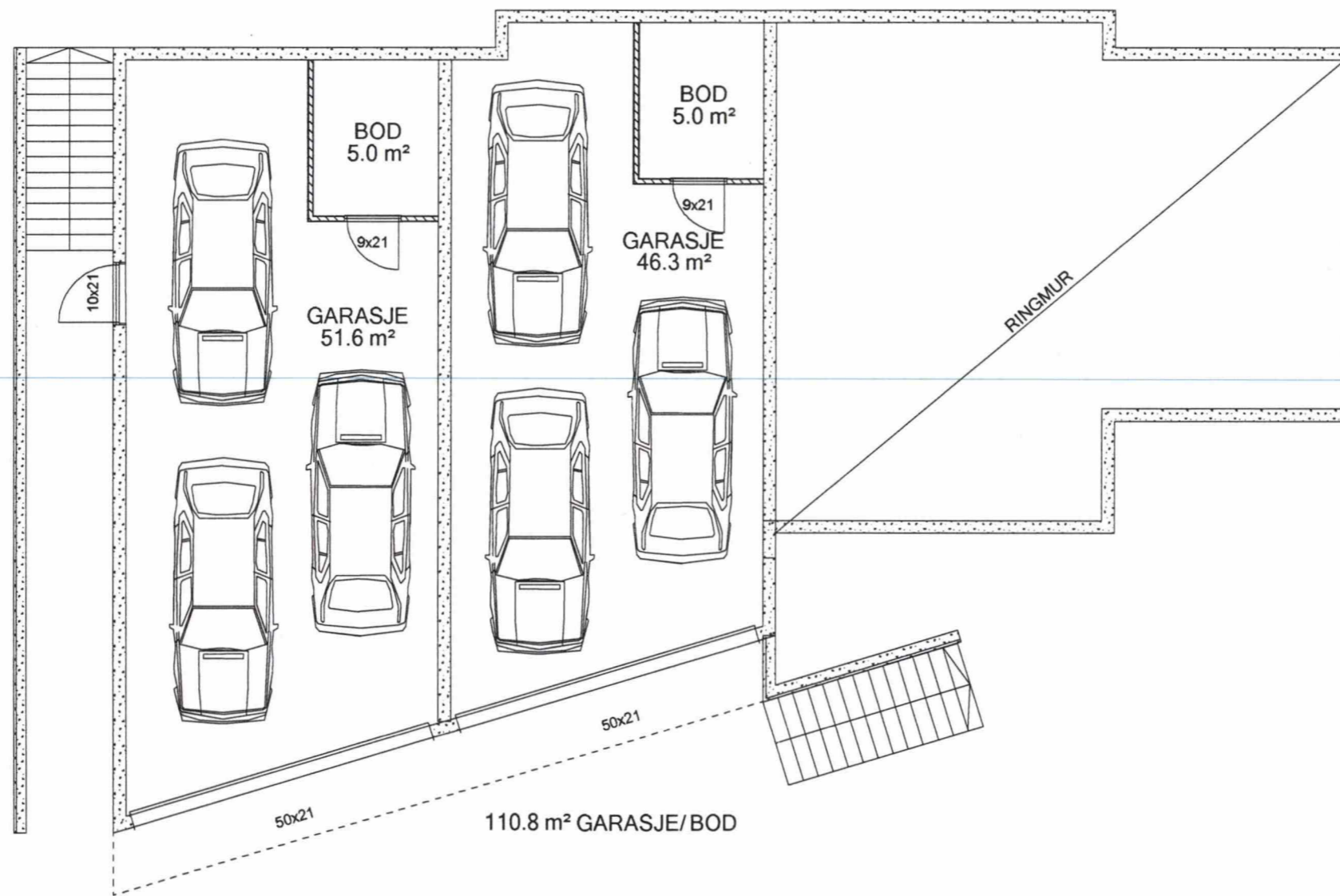


Godkjent av bygningsstiftelsen
i Sandnes kommune
Sak: 1060/2012


Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
U. etg. plan	0.0	110.8	110.8
1. etg. plan	119.2	0.0	119.2
2. etg. plan	119.2	0.0	119.2
SUM :	238.4	110.8	349.2
BYA :	148.6	67.7	216.3

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	TILTAKSHAVER :	MÅLESTOKK	DATO 27.05.2011
	BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1, Sandnes	100	TEGN. Frank
	TEGN.TYPE : Ark 1	KONTR.	
	 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no	ARKITEKT	DISKETT NR. 2181
		KONSULENT	TEGN.NR. 1. Etg
	HUSTYPE Tomannsbolig	BEARBEIDET AV Frank Hellenen	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER .			

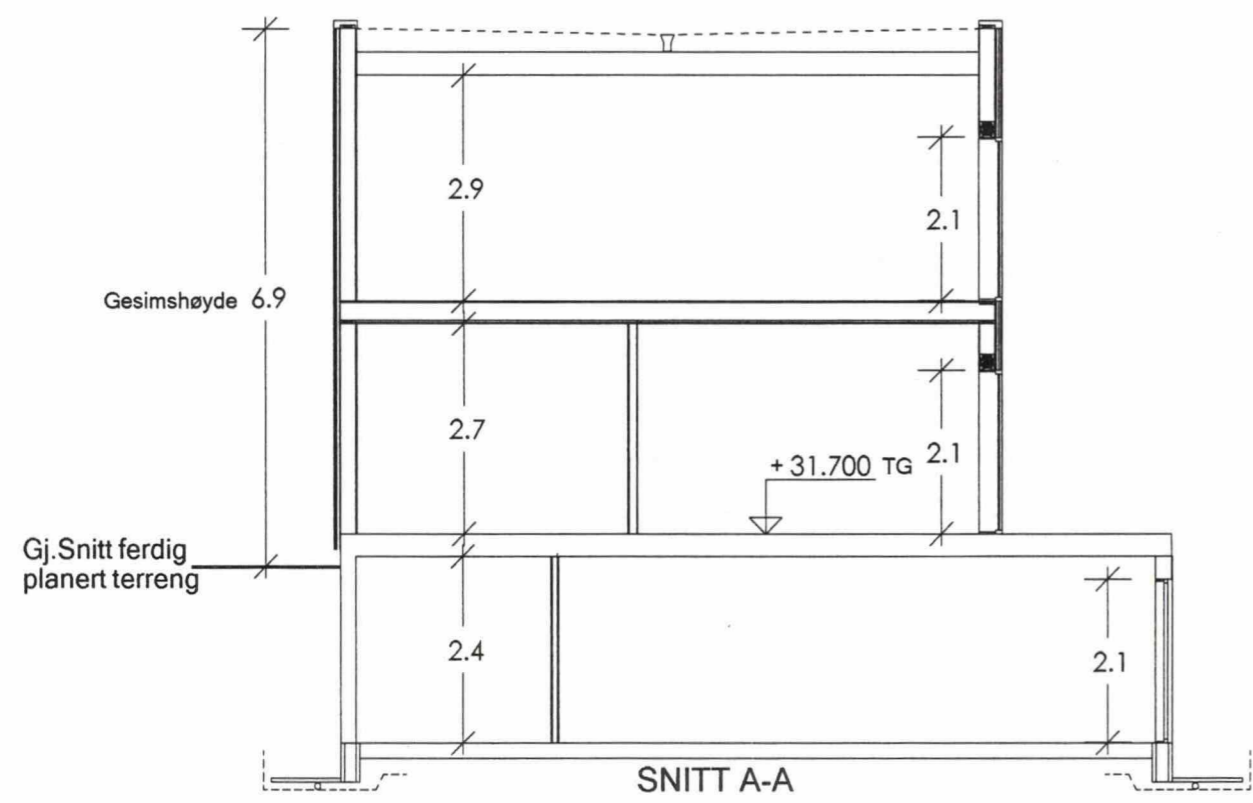
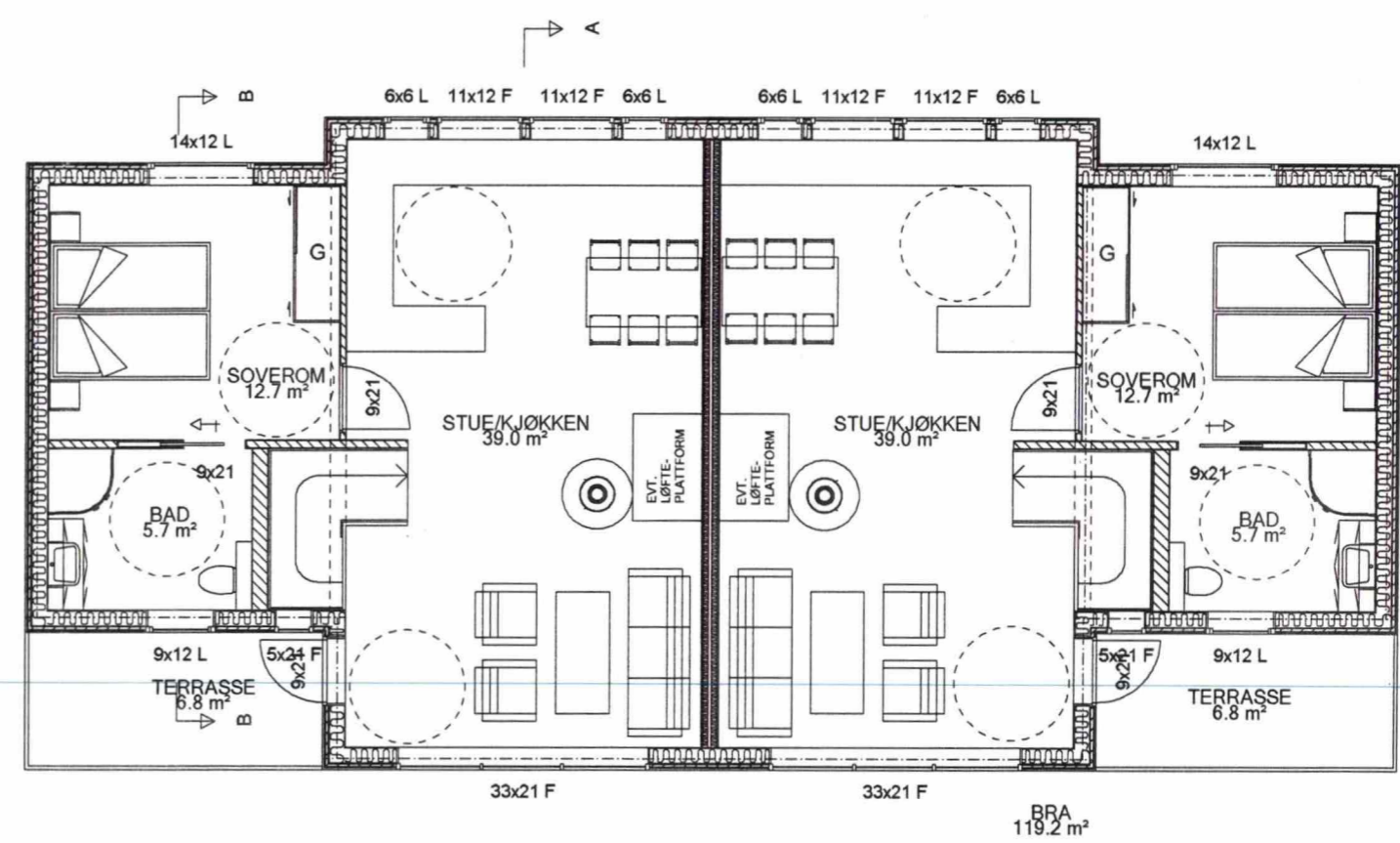
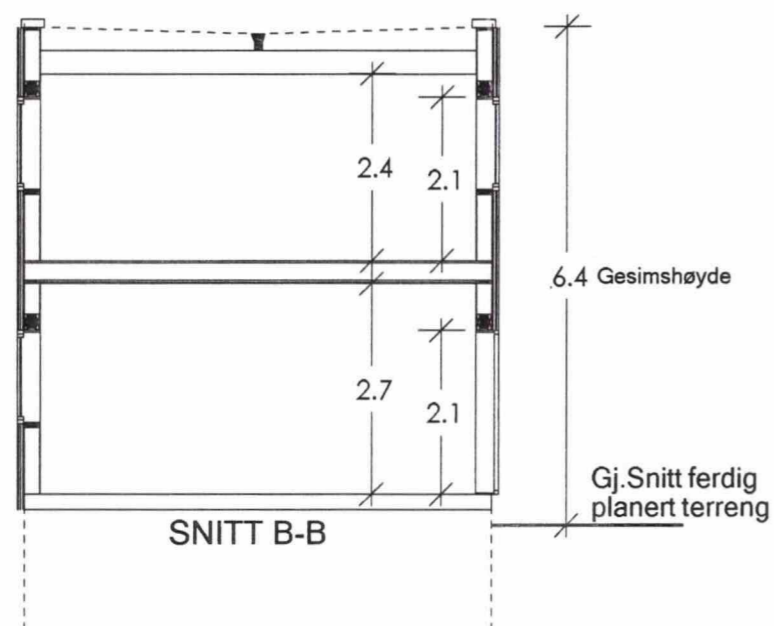
04.07.12



Kontrollert av bygningsjefen
 i Sandnes kommune
 Sak: 1000/2012

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	04.07.12
TILTAKSHAVER :		MÅLESTOKK	DATO 07.07.2011
BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1, Sandnes		100	TEGN. Frank
TEGN.TYPE : Ark 6		KONTR.	
 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no		DISKETT NR.	TEGN.NR.
		2181	U. Etg
HUSTYPE Tomannsbolig		BEARBEIDET AV Frank Hellenen	

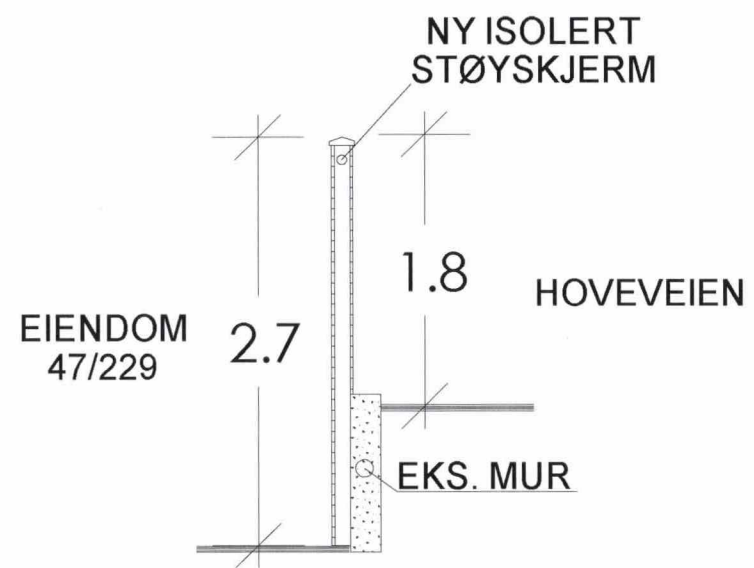
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER .




Godkjent av bygningssejfen
i Sandnes kommune

Sak: 100/2012

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATA
	TILTAKSHAVER :	MÅLESTOKK	04.07.12
	BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1, Sandnes	100	DATO 27.05.2011
	TEGN.TYPE : Ark 3	KONTR.	TEGN. Frank
 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no		DISKETT NR.	KONTR.
		2181	TEGN.NR.
ARKITEKT HUSTYPE Tomannsbolig		BEARBEIDET AV Frank Hellenen	



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	TILTAKSHAVER: Grunnfjellet AS	MÅLESTOKK	DATO
	BYGGEPLASS: Øykjarbakken 1	1:50	TEGN. Frank
	TEGN.TYPE: Ark 1	KONTR.	
	 Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no	ARKITEKT	KONSULENT
		DISKETT NR. 2252-B	TEGN.NR.
	HUSTYPE STØYSKJERM	BEARBEIDET AV	Frank Hellenen
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 31.03.2020

Deres ref:
Saksbehandler: Jonny Pedersen

Vår ref: 20/24289-4
Arkivkode: 47/229

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 47/229	Byggeadresse: Øykjabakken 1 A og B
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	121 Tomannsbolig, vertikaldelt-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Sigurdson Bygg AS, Skeistien 6, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Grunnfjellet AS, Pb 130, 4395 HOMMERSÅK

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og støyskjerm med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 13.12.2019.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.02.2020, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 02.03.2016.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Jonny Pedersen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES;Grunnfjellet AS, Pb 130,
4395 HOMMERSÅK

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305
Sigurdson Bygg AS		Skeistien 6	SANDNES 4306 SANDNES



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	47	Bruksnr	229	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	622.07 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	385.49 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	236.58 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal 620.89 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 1.18 kvm
Omrnavn
Kparealformal Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7504
Navn	Reguleringsplan for Øykjabakken
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/12/1977 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_7504.pdf
Delarealer	
Areal	421.42 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Id	96105
Navn	Endret regulering av Hoveveien (FV 330) på Ganddal, fra Haugen til Elgveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/24/1997 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_96105.pdf
Delarealer	

Areal 65.09 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktzone

Areal 200.07 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

Areal 0.57 kvm
Feltnavn
Regform 319 - Annen veigrunn

Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
-----------	--------

Navn	Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon
-------------	--

Plantype	35 - Detaljregulering
-----------------	-----------------------

Status	1 - Planlegging igangsatt
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	
-----------------------	--

Bestemmelser	
---------------------	--

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
-----------	--------

Navn	Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon
-------------	--

Plantype	35 - Detaljregulering
-----------------	-----------------------

Status	1 - Planlegging igangsatt
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	
-----------------------	--

Bestemmelser	
---------------------	--

Areal



SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 47.229.0.2

Adresse: Øykjabakken 1 A

Eierkontakt: Strømnes Jan Helge

Kommunale avgifter for år 2025: kr 15 985,29 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

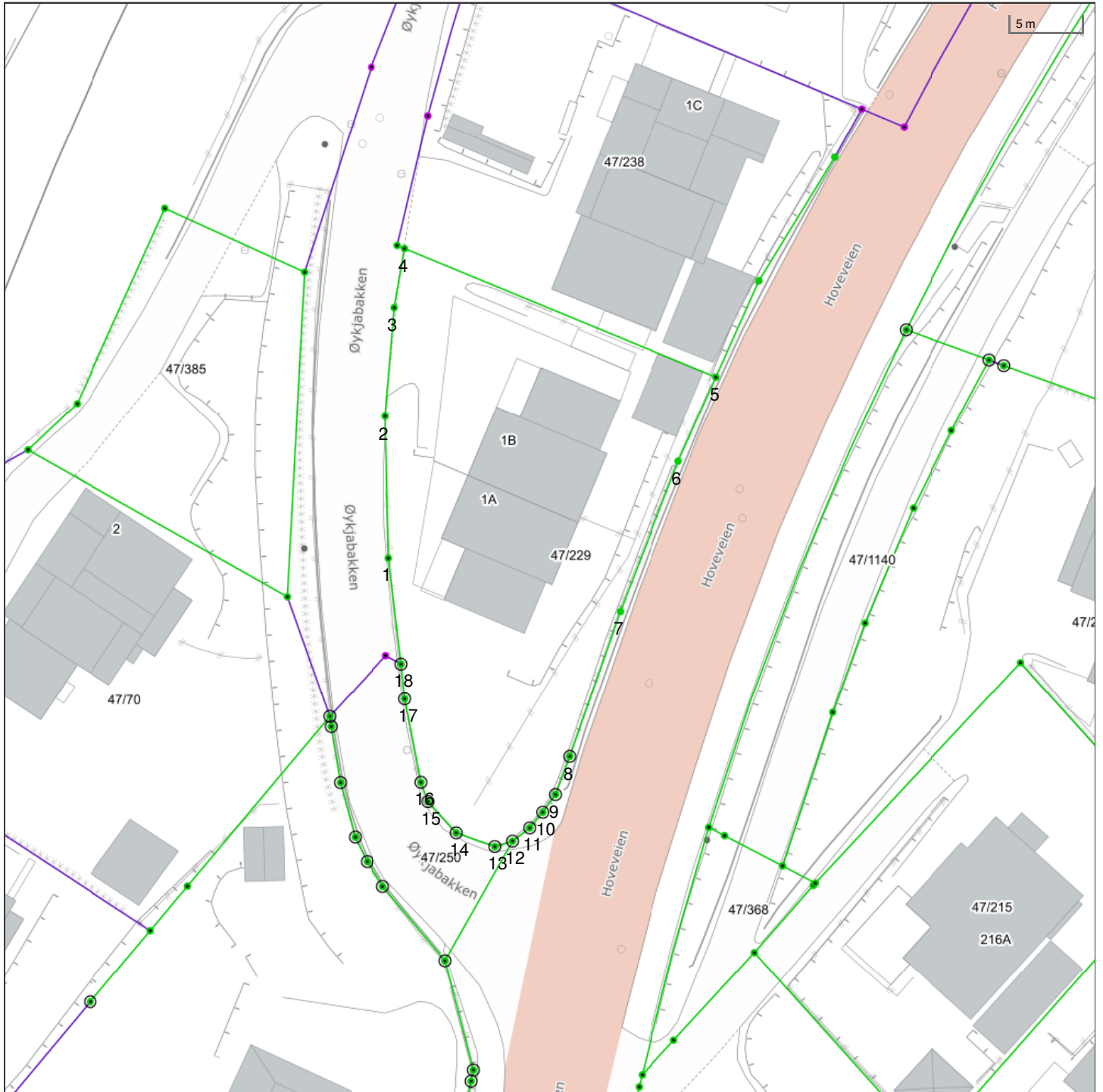
Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 02.09.2025

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 02.09.2025

Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/229//2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	622,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525072,97	Øst	310560,96

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525073,978119	310550,366172	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
2	6525084,001297	310550,637846	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,03	
3	6525091,666234	310551,65331	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
4	6525095,8	310552,59	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
5	6525085,63	310574,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,88	
6	6525079,800457	310571,236484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	6,54	
7	6525069,42114	310566,599477	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	11,37	
8	6525059,33	310562,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,89	
9	6525056,69	310561,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,88	
10	6525055,48	310560,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,54	
11	6525054,42	310559,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,44	
12	6525053,55	310558,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,53	
13	6525053,23	310556,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,31	
14	6525054,33	310554,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,90	
15	6525056,63	310552,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,98	
16	6525058,02	310551,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,45	
17	6525063,98	310551,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,02	
18	6525066,47	310550,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,49	



Kartverket

VERDI & PARTNERS STAVANGER
SOLAGATA 11
4009 STAVANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sandra Tveit Andersen 204250078
Vår referanse: 3817540/26976588
Bestilling: C3 2025-08-27 (7) 12

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1024673	200	13.7.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	229	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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602362550
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137
 Navn SANDNES KOMMUNE

Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 988213128
 Navn GRUNNFJELLET AS

Bruksenhet Postboks 130, 4395 HOMMERSÅK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1102
 Gnr 47
 Bnr 229

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	47	229	0	1	174 / 343	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	47	229	0	2	169 / 343	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om Innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Grønnfjellet AS	988 213 128	peberge@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 130	4395	Hemnesvik	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes	97	239	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988 213 128	Grønnfjellet AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal								
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	B	174	B	13				25				37				49	
2	B	169	B	14				26				38				50	
3				15				27				39				51	
4				16				28				40				52	
5				17				29				41				53	
6				18				30				42				54	
7				19				31				43				55	
8				20				32				44				56	
9				21				33				45				57	
10				22				34				46				58	
11				23				35				47				59	
12				24				36				48				60	
Sum tellere:				343	Nevner =				343								

Dato	Innsenderens underskrift	
14/11/18		Grønnfjellet AS
		Der Øyvind Berge

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365


7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

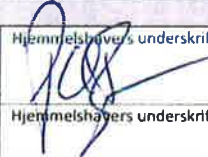
boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

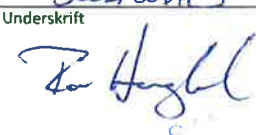
Dato: 30. sept. 9/14/18 | Innsenderens underskrift:  *Agunn Pjellid AS Per Øyvind Berge*

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Bryne, 8/5-18</i>	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Grønnfjellet AS Per Øyjerd Berge</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunen <i>1102</i>	Kommunens navn <i>Sandnes</i>	Gårdsnr. <i>47</i>	Bruksnr. <i>229</i>	Festenr.
Dato <i>10/7-18</i>	Underskrift 	Stempel <i>JUNE</i> <i>SANDES KOMMUNE</i> <i>CEC</i>		

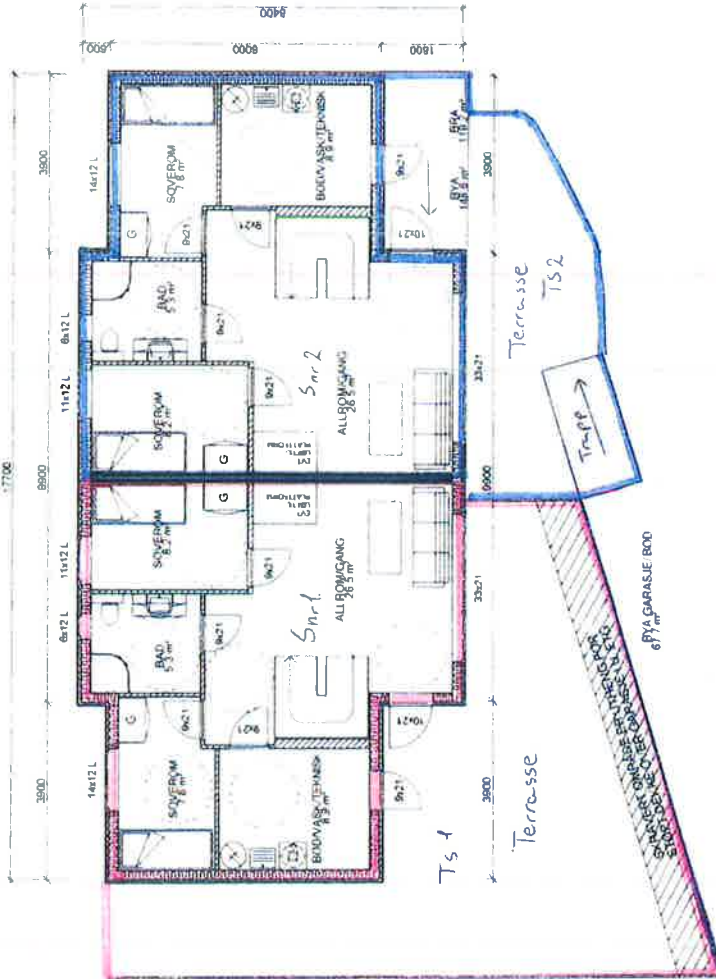
Dato <i>Bryne, 9/4-18</i>	Innsenderens underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Grønnfjellet AS Per Øyjerd Berge</i>
------------------------------	---	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere =				Nevner =															

Dato Bryne, 9/4-18	Innsenderens underskrift 	Greinfallet AS Per Oyvind Berge
-----------------------	---	------------------------------------

Seksjonering 47/229
 Sak 18/07963

1111111111
 DATA DESIGN SYSTEM



10dec | 2012

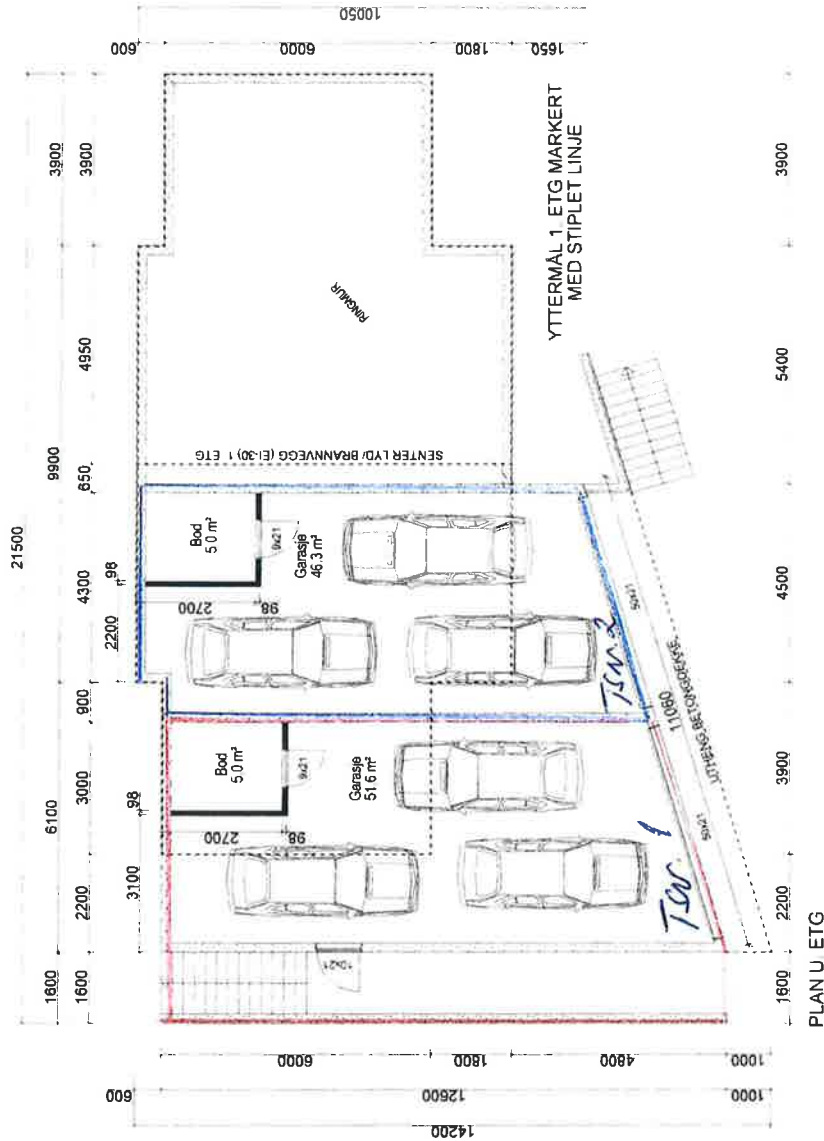
REV	BESKRIVELSE	DATE
1	TL TAKSHAVET	04.07.12

BYGGEPASS	Ukjentbalken i Samenes
TEGN TYPE	A 4.1
ARHITEKT	
KONSULENT	
BYGGESTYRE	
TEGN NR	100
LOGG NR	2181
TEGN MP	
HUSETYPE	Tomannsbolig
BEHANDLET AV	Frank Hølleren

Avviksberegning	Bruttoareal BRA m²	Sum BRA
1. etg plan	1108	1108
2. etg plan	1192	1192
SUM	2300	2300

Byggetype	Bruttoareal BRA m²	Sum BRA
1. etg plan	1108	1108
2. etg plan	1192	1192
SUM	2300	2300

Selsjenering 47/229 Sak 18/04963



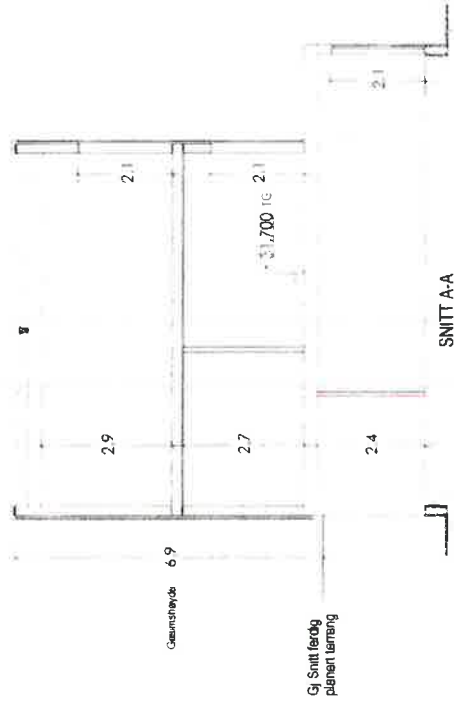
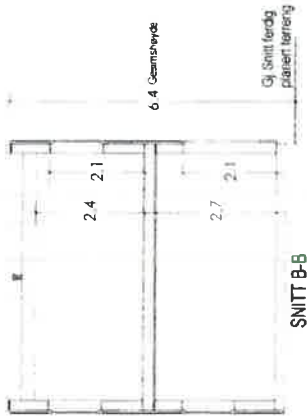
REV	BESKRIVELSE	22.03.17
TILTAKSMAKER	Sjurdalen Bygg AS	MALESTOKK
BYGGEPLASS	Øybjørnbekken 1, Sandnes	100
TEGN TYPE	Ark 0	DIGNETT NR
		2181
		BEARBEIDET AV
		Frank Hellenen
		U. ETG
		KONSULENT
		TOMANNSBOLIG
		DIENSTYKKE MED RETTIGHETSÅVÆR

NB!

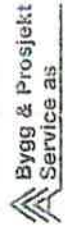
BETONGARBEID/ FUNDAMENTERING MÅ PROSJEKTERES AV GODKJENT AKTØR.

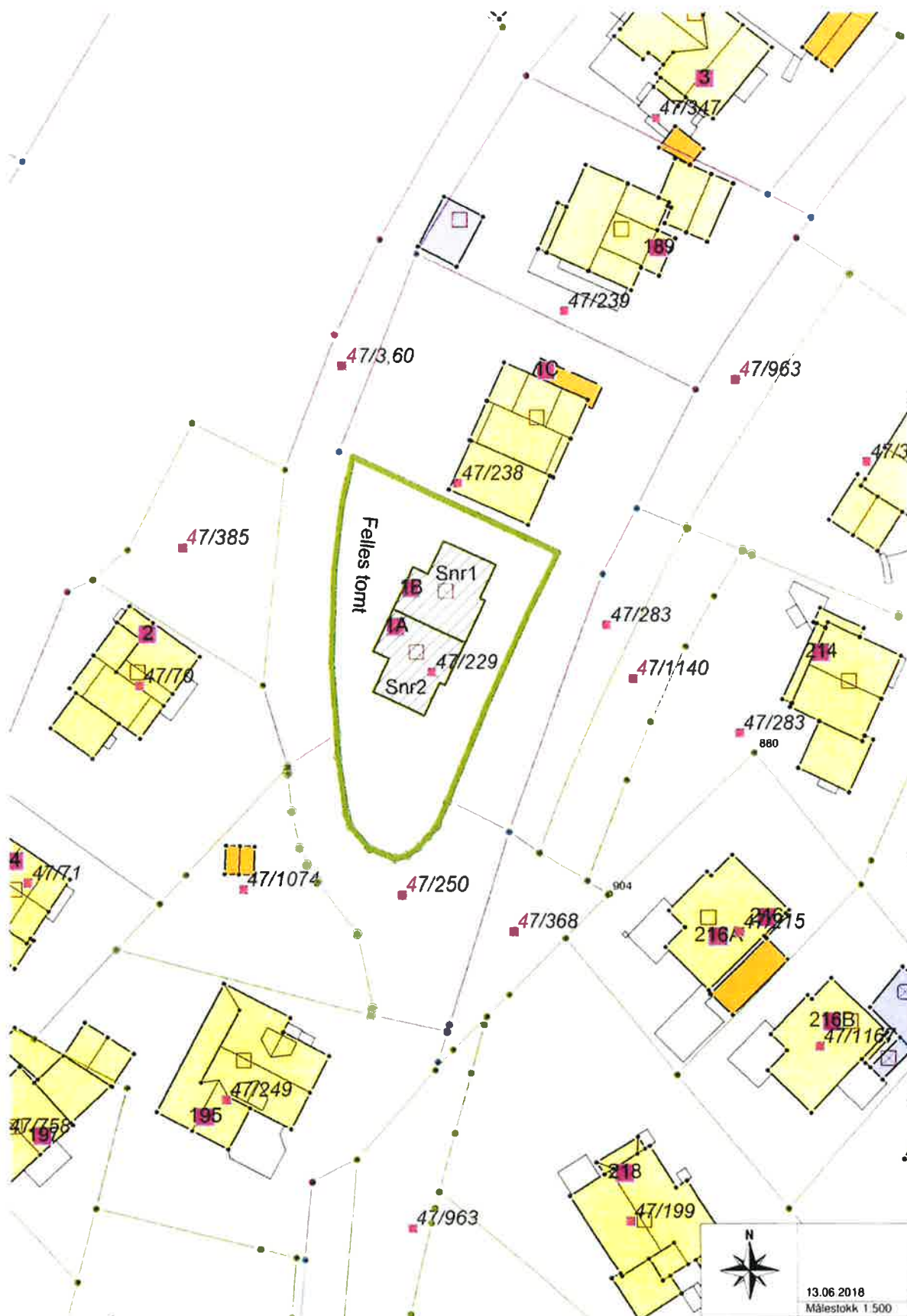
BYGG & PROSJEKTSERVICE TAR IKKE ANSVAR FOR BETONGPROSJEKTERING.

Sehsgjening 47/229 skil 18/04963



REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATE
TILTAKSHAVER	Sigurdsen Bygg AS	MALESTOKK	27.05.2011
BYGGEPLASS	Østmarkbakker 1, Sandnes	TEGN	Frank
TEGN TYPE	A1:1	KONTR	
		TEGN NR	
		KONTOLENT	
		DISKRET NR	
		BEARBEJDET AV	2. ETG/SNITT
		HUSTYPER	Frank Helleren
		ARKITEKT	
		KONJULENT	
		TOMANNSBOLIG	
		UTEN AVTALE MED SETTINGSHAVER	





Grunnkart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse: Øykjabakken 1A, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/229/0/2
Dato: 2025-08-26
Målestokk: 1:1,000

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



Egenerklæring

Øykjabakken 1A, 4323 SANDNES

11 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øykjabakken 1A	Øykjabakken 1A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen 06.11.2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden 06.11.2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 31844467

Informasjon om selger

Selger

Strømnes, Jan Helge

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.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forsikrings sak i 2024/2025 på bad i 1. etg. En stor bluetoothhøytaler falt ned fra hyllen over toalettet, ned i toalettet og knuste toalettskålen. Dette førte til en liten skade på noen millimeter på badegulvet. Skaden er utbedret ved at belegget ble sveiset av Interiørhuset T. Lund på forsommeren 2025. Hvis man studerer belegget nøye, er det mulig å se et lite merke på noen millimeter. Forsikrings saken er avsluttet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Forsikrings sak: Nytt toalett og utbedring belegg, bad 1. etg.

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av toalett (OSV. Sivertsen AS). Sveising av liten skade i gulvbelegg (Interiørfaghuset T. Lund AS).

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OSV. Sivertsen AS, Interiørfaghuset T. Lund

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Garasje og bod innenfor garasje

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert forbedret takbelysning i garasje og bod. Ny lysbryter i bod og nye stikkontakter. Nye stikkontakter i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sandnes Automasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av platetopp ifm. oppussing av kjøkken. Flyttet belysning over kjøkkenøy.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sandnes Automasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Tilkobling av armatur ifm. oppussing av kjøkken.

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av vann og avløp, montering av armatur ifm. ny benkeplate og vask på kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OSV. Sivertsen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Montering varmepumpe

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmepumpe Mitsubishi Electric Kaiteki 6600 ble montert.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



A.I Varmepumper AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Rens/service ventilasjonsanlegg inkl. kanalrens

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av kanaler, og service på ventilasjonsanlegg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjelsten Totalservice AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

I garasjen og boden innenfor er det noen sprekker i gulvet.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted og pipe er helt i orden. Men da huset var nytt ble kjøkkeninnredning montert nærmere ovnen enn ovnens minimum avstand til siden for brennbar materiale. Det var heller ikke montert stålplate under ovnen for beskyttelse av gulvet. Etter et tilsyn ble det gitt bruksforbud for vedovnen i november 2023. I forbindelse med oppussing av kjøkken i august 2025 ble dette utbedret og Rogaland brann og redning IKS har godkjent ovnen for bruk.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95256820

Egenerklærings skjema

Name

Strømnes, Jan Helge

Date

2025-09-11

Identification

 **bankID** Strømnes, Jan Helge



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Strømnes, Jan Helge

11/09-2025
15:50:06

BANKID

