



aktiv.

Skogsbakken 1B, 4319 SANDNES

**Sandnes sentrum - Romslig
selveier-leilighet med 3 soverom.
Attraktiv beliggenhet. Kun få
minutters gange til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 1 666,-
Selger: John Bawi Uk Hlawn Ceu
Tial Vang Hlawn Ceu

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 128/128 kvm
Tomtstr.: 1596.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 52
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1412260006

Sandnes sentrum - Romslig selveierleilighet med 3 soverom. Attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Skogsbakken 1B.

Romslig selveierleilighet med 3 soverom.

Boligen har en ypperlig beliggenhet - rolig og tilbaketrukket like utenfor sentrumskjærnen.

Flotte tur- og rekreasjonsområder finner man i Sandvedparken som ligger en kort spasertur unna. Her er lysløype som strekker seg langs Storånå sørover til Ganddal. Er du sprek så tar du turen videre rundt Stokkelandsvannet før du setterkursen tilbake mot sentrum. Matvarebutikker som Kiwi Jærveien og Coop Mega Brueland ligger innen gangavstand fra boligen.

Kun få minutters gange til Sandnes Sentrum med alle byens fasiliteter samt Skeiane togstasjon med hyppige avganger både nord og sør.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	38
Ferdigattest	58
Tegninger	59
Selgers egenerklæring	81
Vedtekter for Sameiet Skogsbakken 1	87
Reguleringsplan	97
Reguleringsbestemmelser	98
Grunnkart	108
Megleropplysninger	110
Formuesverdi	111
Kommunale gebyrer	112
Tegninger	113
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA totalt: 128 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 kvm Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1596.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt. Beboerne disponerer sin del av tomten som beskrevet i vedtekter med kart

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet - rolig og tilbaketrukket like utenfor sentrumskjærnen.

Flotte tur- og rekreasjonsområder finner man i Sandvedparken som ligger en kort spasertur unna. Her er lysløype som strekker seg langs Storånå sørover til Ganddal. Er du sprek så tar du turen videre rundt Stokkelandsvannet før du setter kursen tilbake mot sentrum.

Matvarebutikker som Kiwi Jærveien og Coop Mega Brueland ligger innen gangavstand fra boligen.

Kun få minutters gange til Sandnes sentrum med alle byens fasiliteter samt Skeiane togstasjon med hyppige avganger både nord og sør.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til Sandnes sentrum med buss og togstasjon. Skal du ta tog ligger Skeiene stasjon like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Innhold

1 etg.

Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og innvendig bod.

Utvendig bod ved parkering.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

induer, TG2

Vinduer med varierende alder enkelte er fra byggeåret, påregnelig med slitasje i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer under terrengnivå ved lysgrav er skiftet ut i 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Tiltak: Vinduene i soverom og bad mot vest 4 stk er skiftet ut i desember 2025.

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. Koblete vinduer fra ca. 1955/56 (ca. 70 år) har passert forventet brukstid på 20–40 år, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, med konsekvens i form av økt vedlikeholdsbehov, risiko for punktering av isolerglass og høyere varmetap sammenlignet med moderne vinduer, hvor kost–nytte ved utskifting må vurderes av kjøper. Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes utskiftninger på de mest utsatte vinduer på sikt. Eldre vinduer bør skiftes for å unngå utettheter da den plutselig kan punkteres, de kan også være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Må påregnes økt vedlikehold i tiden som kommer, bytte av glass pga. mulighet for punktering kan ikke utelukkes i tiden som kommer. Vinduene har ett økt energitap som følge av dårligere energiklasse enn nyere vinduer. Som kjøper må du selv vurdere kost/ nytte om bytte av hele vinduet eller bare glass er nødvendig i tiden som kommer. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører,TG2

Malt ytterdør med glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- Dører av eldre dato. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Innad slående dør, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Tiltak

- Tiltak:
- Halvparten av normal levetid på dører er overskredet, eldre dører bør vurderes skiftet ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Svai/skjevheter i terrasse, rekkverk er ut av lodd. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Rekkverk terrasse er ut av lodd, glippe mellom rekkverk innvendig hjørne, mangler tilstrekkelig avstivning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokale tiltak er lagt til grunn, påregnelig med tiltak for å avrette og avstive konstruksjon.

Andre utvendige forhold,TG2

Utvendig overflater generelt. Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet, det er ikke foretatt vurdering av takstmann angående vedtekter eller evt. fordelings brøk.

Kommentar Styreleder: Iht. gjeldende vedtekter for Sameiet Skogsbakken 1 fastslår at hver eier er ansvarlig for vedlikehold på sin eierseksjon. Manglende vedlikehold som er beskrevet og i tillegg vist på bilder side 9 og 10 vedkommer ikke eiere av leilighet 1B.

For mer info konferer sameiet/styreleder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige overflater, det er registrert nedbrytning/råte i deler av kledning yttervegg, nedbrytning og råte påvist i takkonstruksjon/rafte kasser utvendig. Det er registrert enkelte riss/ sprekker i pusset mur/grunnmur enkelte av disse kan trolig tilbake skrives til tidligere setninger i konstruksjonen. Drens er ikke direkte synlig, grunnmurs plast er ikke synlig avsluttet over terreng. Det er registrert noe sig i terreng, ved belegningsstein i gårdsrommet. Skifertak fra byggeåret, mangler snøfangere. Taket må påregnes teknet på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt. Takrenner i plast nedbrytning i tak kroker, nedløp uttett overgang mot avløpsrør i terreng.

Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Ytterlige undersøkelse av utvendige overflater bygning anbefales. Det er påvist utvendige forhold som kan medfører økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader, omfang utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet og er dermed ikke nærmere vurdert.

Innvendig

Overflater,TG2

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:
- Synlige skjøter i himlings plater i stue, ukjent årsak.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Synlige skjøter i himlings plater i stue, kan skyldes innfestning mot spikerslag.

Anbefales undersøkt nærmere.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Ifølge eier er parkett lagt oppe på flislagt gulv (stue) ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med bom (luftlommer) i flis på gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Rom Under Terreng,TG2

Undersøkelsen viser til målte fukt på 19,6 % i konstruksjon påførte vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Undersøkelsen viser mindre tegn til fukt, verdier målt viser til maks 19,3 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter tidligere transport etter fukt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Yttervegger er påført med papp på innsiden som ikke er uvanlig ved oppførings tidspunkt, spikerslag bak panel med lekter på tvers direkte inn mot grunnmur kan hindre tilstrekkelig utluftning bak påførende vegger. Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt verdier målt viser til maks 19,6 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter fukt. Merknad: Nye fukt målinger ble foretatt i regi av eier (uke 5) i etterkant av befaring befaring takstmann som viser til maks 16,1 % (m/Tramex) som er under metnings punkt for fukt, for mer info konferer eier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg, det er en betongvegg bak påførte skillevegg mot bad. Noe kalk/saltutslag på betongmuren, ved hulltaking der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Måleresultatet av fuktmåling i påførende vegg viser til variable fuktverdier i mellom 18,6 % - 19,6 % - som indikerer transport eller

tidligere transport etter fukt. Det ble ikke avdekket tegn til høye fuktverdier eller direkte lekkasje på befaringsdagen. Merknad: Enkelte riss/sprekker i flislagt vegg i ved innvendig hjørne i dusj kan føre til punktering av bak forliggende membran. Fuktmåling med (Tramex) fukt indikator i våtsone vegg i berørt område, viser til noe variable fukt verdier i vegoverflater dusj på befaringsdagen. Dette skyldes trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:
 - Badet må påregnes oppgradert/totalrenoveres i nær fremtid. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør med varierende alder, eldre ledningsnett har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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 utskiftning av rør.
- Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Noe iring på vannrør i kobber. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er av plast. Ifølge sameiet er kloakk og tak vann separert i 2022, Bjelland AS. dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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 utskiftning av rør.
- Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Ventilasjon,TG2

Boenheten har mekanisk periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken, utlufting i bygning

ellers er basert på ventiler i vegg og lukke vinduer. Deler av boligen noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget i leilighet er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er like viktig å beregne tiluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondens fare.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings- og vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales, enkelte lufteventiler i yttervegg er senket ned i terreng dermed mer utsatt for fukt.

Varmesentral, TG2

Elektrisk oppvarming ved panelovn. Tilgang til pipe i stue, det er ikke montert ildsted. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ukjent alder på varmekabler.

Varmtvannstank, TG2

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Fast el-tilkobling er etablert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

Bad/vaskerom . Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderom er over 20 år, det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. - Det er registrert riss/sprekker i overflater som indikerer tidligere setning, 4 steder i overgang gulv og vegg, det kan ikke utelukkes at membran er punktert. - Riss/sprekk i fuger mellom fliser, misfarging og sverte sopp påvist. - Riss/sprekker i flis på vegg innvendig hjørne og i overgang gulv/vegg i våtsone dusj. - Riss/sprekk i overgang gulv/vegg under servant og ved utv. hjørne nær feie luke. - Klemring er ikke tilskrudd ved sluk i dusj. - Membran er ikke påvist, sannsynlig et type smøremembran, sluk er påsmurt med flise lim. - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad, med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning. - Gitt påviste forhold fremstår våtrom som utett, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort. - Drens/avløpsrør fra varmpumpe er ført gjennom flislagt vegg og er ikke tilstrekkelig tettet rundt. Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste skader, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Utvendig biloppstillingsplass ved inngang.

El-bil lader, her er abonnement med bindingstid, ca 3 år igjen. Kr 280,- pr mnd.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind , polisenummer

Diverse

Det ble i 2005 gjort endringer i vedtekter som avviker fra seksjoneringen. Endringene omfatter parkeringsplass og eksklusiv bruk av uteareal.

Sameiet har ved enstemmig vedtak endret den faktiske bruken av parkeringsplassene og uteareal, og det foreligger en privatrettslig avtale/vedtektsendring mellom dagens seksjonseiere.

Kjøper gjøres oppmerksom på at den privatrettslige avtalen/vedtektsendringen per i dag ikke er tinglyst.

Det er en åpen styresak som omhandler nye vedtekter/fordeling av eksklusiv bruksrett av fellesarealer. Se vedlagt referat fra styremøte 15. desember for mer informasjon om hva som ønskes endret.

Det er pt. vedtekter datert 19.09.2005 som er gjeldende. Disse er et vedlegg til salgsoppgaven.

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue ellers elektrisk

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 057 180 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 059 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 964 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 016 590 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 066 361 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

132/507

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og a-konto vedlikeholdsfond.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 666

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Skogsbakken 1

Om sameiet

Sameiet består av 3 eierseksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 52, seksjonsnummer 1 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/40/52/1:

12.01.1943 - Dokumentnr: 78 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1957 - Dokumentnr: 896 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 12303 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 39825 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

09.12.2003 - Dokumentnr: 12303 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 132/507

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1454172 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:40 Bnr:52 Snr:1

12.01.1943 - Dokumentnr: 78 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:43

Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bygg oppført i 1956.

Det foreligger ferdigattest for vesentlige endring/reparasjon/godkjenning av garasje/ seksjonering datert 18.07.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.07.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 1596.34 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 1596.34 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 1596.34 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 2013105

Navn Områdeplan for Skeiane, gnr.40, bnr.101 mfl.

Plantype 34 - Områderegulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/29/2017 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn o_KV1

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

PlanId 79117

Navn Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/06/1983 00:00:00

Delarealer

Areal 3.43 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

Areal 1592.92 kvm

Feltnavn B7

Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900, - Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF

mona.mork@aktiv.no

Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

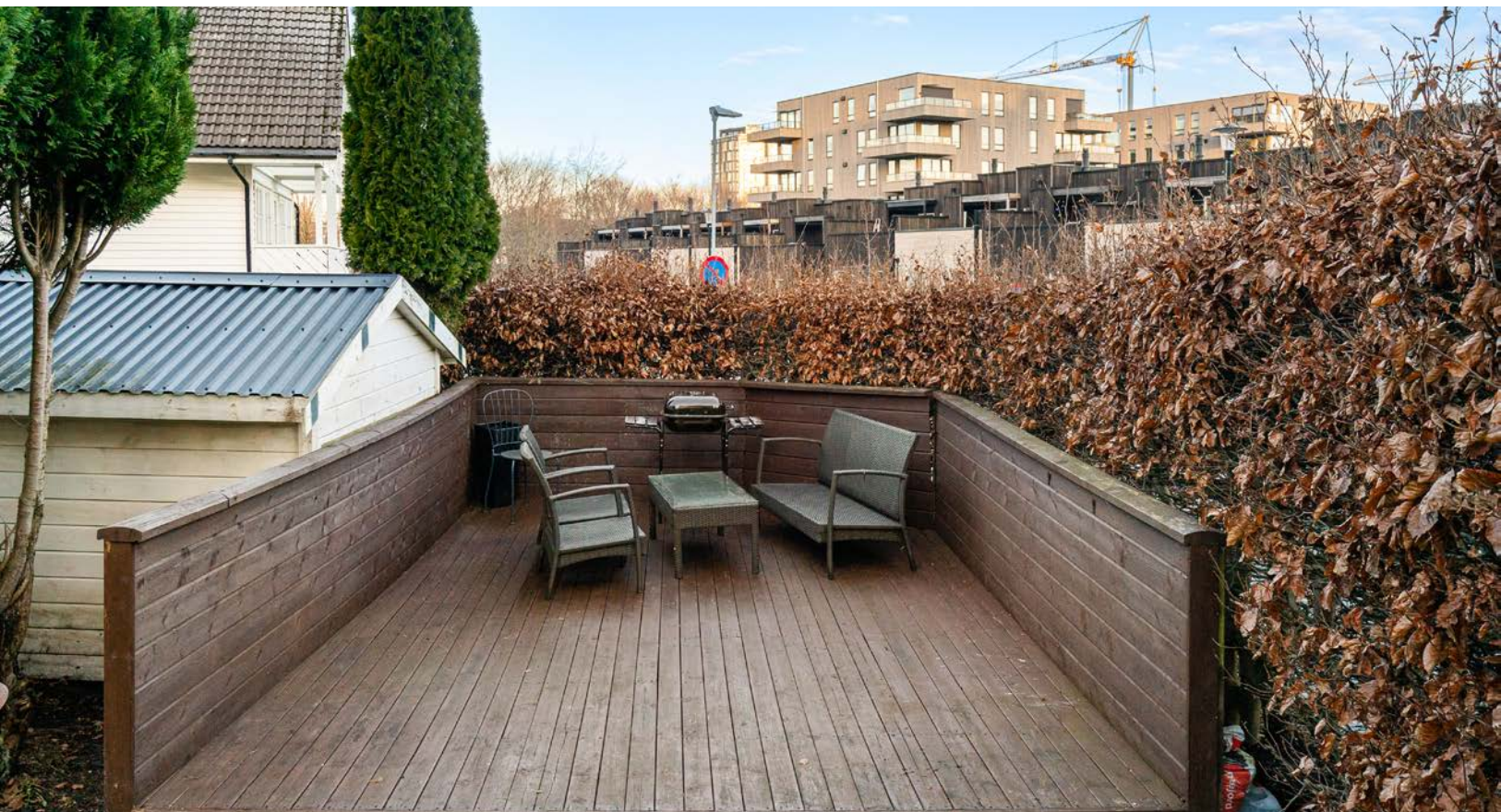
04.02.2026



Inngangsparti er pent opparbeidet med belegningsstein og beplantning.



Uteareal er pent opparbeidet.



Romslig og skjermet terrasse. Utvendig bod for oppbevaring har hagemøbler, redskaper, m.m.



Velkommen inn.



Romslig stue har parkett på gulv og malte flater på vegger.



Rommet har flere møbleringsmuligheter.



God plass til sittegruppe og spisebord.



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken.



Innholdsrikt kjøkken. Her er godt med skap og benkplass.
Grå fronter og mørk benkeplate. Fliser over benk.







Leiligheten har montert varmepumpe i gang.



Spiseplassen



Hovedsoverom



Hovedsoverommet har god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Flisebelagt bad med nyere vask i seksjon og speil.

God oppbevaringsplass i skuffer under vask og høyskap.





Gang





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Skogsbakken 1B , 4319 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 40, bnr. 52, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1054

Referansenummer: LF2054

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS

NITO

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

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje boligbygg, bygningen er oppført i 1956 enkelte utvendige bygningsdeler er fra byggeåret og har noe preg av manglende vedlikehold. Boenheten er del av et sameie, hvor det er sameiets ansvar for utvendig vedlikehold.

Leilighet er seksjonert i 2003 , bygningsdeler med varierende alder, tilstandsvurderinger gitt deretter. Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Påregnelig med noe påkostninger til utbedring, våtrom anbefales oppgradert.

Leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 1956 med grunnmur, saltak i tre tekkt med skifer fra byggeåret. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i pusset mur og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler. Bygningen har malte trevinduer med enkel og 2-lags glass. Ytterdører i tre med glass malt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med laminat og fliser på gulv. Tapet og malte plater på vegger. Malte plater i innvendige tak. Boligen har pipe uten ildsted. Innvendige dører i tre og glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent alder oppgradert i senere tid. Vurdert iht. teknisk forskrift 1997. Flislagte gulv og vegger og malte overflater i tak. Utstyr: dusj, wc, servant , uttak vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Leilighet har mekanisk avtrekk i våtrom og på kjøkken ellers naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 198 liter fra 2001. Elektrisk anlegg med varierende alder, sikringsskap med automatsikringer. Varmepumpe og elektrisk. Boligen har røykvarsler og håndholdt slokkings apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i med ukjent byggegrunn, stedvis fall i terreng mot grunnmur. Drenering med varierende alder. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Forstøtningsmur er av murte steinblokker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger

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

[Gå til side](#)

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

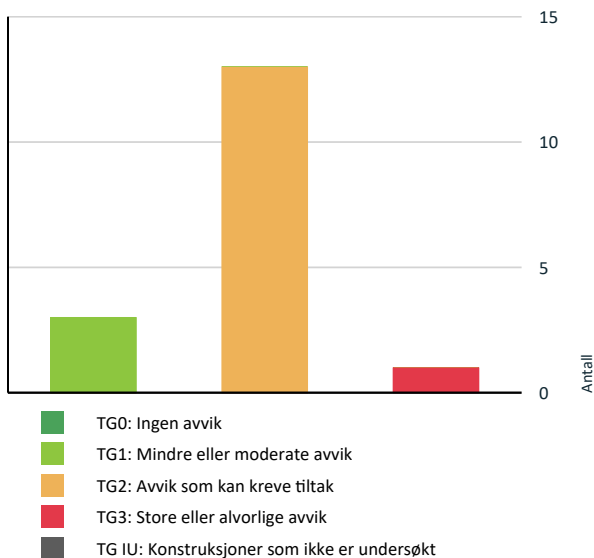
Leilighet

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

Rominndeling stemmer overens i tegninger som fremvist, men areal boder er mindre en angitt.

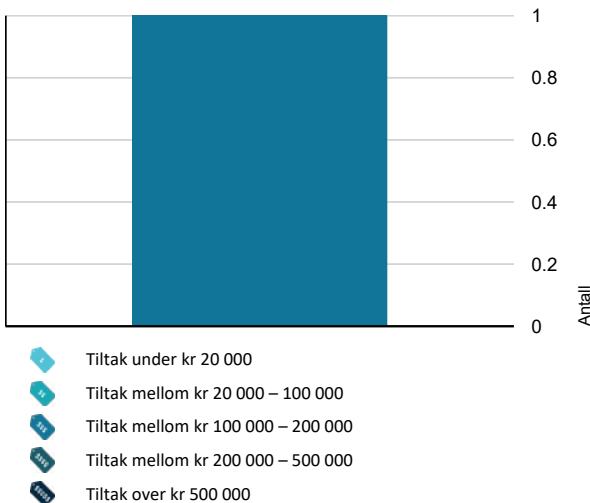
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Takhøyde er under 240 cm. Utvendig hagebod er ikke besiktiget eller tatt med i arealmålinger.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. 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. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Ut og innvendig besiktelse er forbehold til Gårdsnr 40, Bruksnr 52, Seksjonsnr 1.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Selve bygningen fra 1956 enkelte bygningsdeler som er fra byggeåret mangler vedlikehold, leilighet fra ca. 2003 og tilstandsvurderinger gitt deretter. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2003	Seksjonert	Leilighet seksjonert i 2003 ifølge matrikkel register (Ambita)
------	------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer med varierende alder enkelte er fra byggeåret, påregnelig med slitasje i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer under terrengnivå ved lysgrav er skiftet ut i 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tiltak: Vinduene i soverom og bad mot vest 4 stk er skiftet ut i desember 2025.

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmar som er mye utsatt for sol og fuktighet. Koblede vinduer fra ca. 1955/56 (ca. 70 år) har passert forventet brukstid på 20–40 år, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, med konsekvens i form av økt vedlikeholdsbehov, risiko for punktering av isolerglass og høyere varmetap sammenlignet med moderne vinduer, hvor kost-nytte ved utskifting må vurderes av kjøper. Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftninger på de mest utsatte vinduer på sikt. Eldre vinduer bør skiftes for å unngå utettheter da den plutselig kan punkteres, de kan også være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Må påregnes økt vedlikehold i tiden som kommer, bytte av glass pga. mulighet for punktering kan ikke utelukkes i tiden som kommer. Vinduene har ett økt energitap som følge av dårligere energiklasse enn nyere vinduer. Som kjøper må du selv vurdere kost/ nytte om bytte av hele vinduet eller bare glass er nødvendig i tiden som kommer. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dører av eldre dato.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innad slående dør, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Halvparten av normal levetid på dører er overskredet, eldre dører bør vurderes skiftet ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Svai/skjevheter i terrasse, rekkverk er ut av lodd. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Rekkverk terrasse er ut av lodd, glippe mellom rekkverk innvendig hjørne, mangler tilstrekkelig avstivning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak er lagt til grunn, påregnelig med tiltak for å avrette og avstive konstruksjon.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig overflater generelt.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet, det er ikke foretatt vurdering av takstmann angående vedtekter eller evt. fordelings brøk.

Kommentar Styreleder: Iht. gjeldende vedtekter for Sameiet Skogsbakken 1 fastslår at hver eier er ansvarlig for vedlikehold på sin eierseksjon.

Manglende vedlikehold som er beskrevet og i tillegg vist på bilder side 9 og 10 vedkommer ikke eiere av leilighet 1B.

For mer info konferer sameiet/styreleder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige overflater, det er registrert nedbrytning/råte i deler av kledning yttervegg, nedbrytning og råte påvist i takkonstruksjon/rafte kasser utvendig. Det er registrert enkelte riss/ sprekker i pusset mur/grunnmur enkelte av disse kan trolig tilbake skrives til tidligere setninger i konstruksjonen. Drens er ikke direkte synlig, grunnmurs plast er ikke synlig avsluttet over terreng. Det er registrert noe sig i terreng, ved belegningsstein i gårdsrommet. Skifertak fra byggeåret, mangler snøfangere. Taket må påregnes tekkes på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt. Takrenner i plast nedbrytning i tak kroker, nedløp utett overgang mot avløpsrør i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ytterlige undersøkelse av utvendige overflater bygning anbefales. Det er påvist utvendige forhold som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader, omfang utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet og er dermed ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjøter i himlings plater i stue, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige skjøter i himlings plater i stue, kan skyldes innfestning mot spikerslag. Anbefales undersøkt nærmere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Ifølge eier er parkett lagt oppe på flislagt gulv (stue) ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med bom (luftlommer) i flis på gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Undersøkelsen viser til målte fukt på 19,6 % i konstruksjon påførte vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Undersøkelsen viser mindre tegn til fukt, verdier målt viser til maks 19,3 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter tidligere transport etter fukt.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

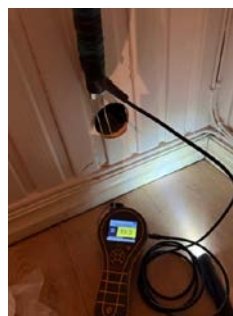
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Yttervegger er påført med papp på innsiden som ikke er uvanlig ved oppførings tidspunkt, spikerslag bak panel med lekter på tvers direkte inn mot grunnmur kan hindre tilstrekkelig utluftning bak påførende vegger. Påførende yttervegger og oppførte gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.



Bef.03.02.2026



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.
Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte innvendige dører må påregnes justert.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom .
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderom er over 20 år, det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
- Det er registrert riss/sprekker i overflater som indikerer tidligere setning, 4 steder i overgang gulv og vegg, det kan ikke utelukkes at membran er punktert.
 - Riss/spekk i fuger mellom fliser, misfarging og sverte sopp påvist.
 - Riss/sprekker i flis på vegg innvendig hjørne og i overgang gulv/vegg i våtsone dusj.
 - Riss/spekk i overgang gulv/vegg under servant og ved utv. hjørne nær feie luke.
 - Klemring er ikke tilskrudd ved sluk i dusj.
 - Membran er ikke påvist, sannsynlig et type smøremembran, sluk er påsmurt med flise lim.
 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad, med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning.
 - Gitt påviste forhold fremstår våtrom som utett, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.
 - Drens/avløpsrør fra varmepumpe er ført gjennom flislagt vegg og er ikke tilstrekkelig tettet rundt.
- Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste skader, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt verdier målt viser til maks 19,6 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter fukt.

Merknad: Nye fukt målinger ble foretatt i regi av eier (uke 5) i etterkant av befaring takstmann som viser til maks 16,1 % (m/Tramex) som er under metnings punkt for fukt, for mer info konferer eier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg, det er en betongvegg bak påførte skillevegg mot bad.

Noe kalk/saltutslag på betongmuren, ved hulltaking der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Måleresultatet av fuktmåling i påførende vegg viser til variable fuktverdier i mellom 18,6 % - 19,6 % - som indikerer transport eller tidligere transport etter fukt.

Det ble ikke avdekket tegn til høye fuktverdier eller direkte lekkasje på befaringsdagen.

Merknad: Enkelte riss/sprekker i flislagt vegg i ved innvendig hjørne i dusj kan føre til punktering av bak forliggende membran.

Fuktmåling med (Tramex) fukt indikator i våtsone vegg i berørt område, viser til noe variable fukt verdier i vegoverflater dusj på befaringsdagen. Dette skyldes trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Badet må påregnes oppgradert/totalrenoveres i nær fremtid.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner



Fuktmåling med (Tramex) fukt indikator i våtsone vegg overflater dusj.



Hulltaking i tilstøtende vegg



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. Bygningens kjøkkeninnredninger er malt over i senere tid, normal bruksslitastje, påregnelig normalt med noe slitastje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Varierende overgang våtromsplater og flis på vegg over underkap. Merknad: et lys fungerer ikke under avtrekk, skyldes sannsynlig lyspære. Noe misfarging, gliper i skjøtet parkett på kjøkken, det ble ikke registrert fuktskade omringende kjøkkeninnredning på befaringsdagen. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test.
Merknad: defekt lyspære ved avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, eldre ledningsnett har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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 utskiftning av rør.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Noe iring på vannrør i kobber.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Ifølge sameiet er kloakk og tak vann separert i 2022, Bjelland AS. dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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 utskiftning av rør.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 2 Ventilasjon

Boenheten har mekanisk periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken, utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukke vinduer. Deler av boligen noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsanlegget i leilighet er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondens fare.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.
Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales, enkelte lufteventiler i yttervegg er senket ned i terreng dermed mer utsatt for fukt.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming ved panelovn.
Tilgang til pipe i stue, det er ikke montert ildsted.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Ukjent alder på varmekabler.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Fast el-tilkobling er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny måler fra 2018.

Samvarselserklæring, sluttkontroll og risikovurdering NEK 400:av Energo 15.01.2026

E tech 21.10.2024 anleggsdel, dokumentasjon fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en el kontroll (NEK 400) av Energo 15.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Elektriske anlegget med varierende alder.
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



El kontroll anbefales, det er ikke etablert skjerm foran innmat.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og tak høyde.

Minste soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Deler av tak høyde lavere enn 2.40.

Tidligere skjeppkre ifølge eier.

Det er ellers ikke opplyst om evt. aktivitet etter tidligere skadedyr, om dette blir oppdaget anbefales det behandling for å unngå utvikling av potensielle skader.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk ved støttemur inngangsparti mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk ved støttemur/utvendig trapp bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.



Utvendig trapp/støttemur mangler rekkverk, sikring mot fall.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	128			128	17
SUM	128				17
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Trapperom i kjeller tilhører seksjon 2 ifølge tegninger, og er ikke tatt med i areal kjeller.

Utvendig hagebod ved terrasse er ikke nærmere vurdert.

Takhøyde på loft er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer overens i tegninger som fremvist, men areal boder er mindre en angitt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt EI kontroll NEK 400 utbedring av avvik pågått ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	119	9

Kommentar

Leilighet

P-rom: Vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.
S-rom: 2 boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	52		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogsbakken 1B

Hjemmelshaver

Hlawn Ceu John Bawi Uk, Hlawn Ceu Tial Vang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område i Sandnes, med relativ kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig hage bod og biloppstillingsplass til 2 biler i gårdsrommet medfølger ifølge eier.

Hage bod er ikke nærmere vurdert.

Da leiligheten er en del av ett sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Tegninger Oversendt fra megler.	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk Oversendt fra megler.	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Gjennomgått	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.					
Ferdigattest datert, 18.07.2003	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet, dermed ikke gjennomgått.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	22.01.2026	Sendt på nytt pga link ikke fungerer
3	30.01.2026	
4	02.02.2026	
5	02.02.2026	
6	02.02.2026	
7	03.02.2026	
8	03.02.2026	
9	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Siv.ing. Raugstad AS
Sjøveien 34
4315 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byplan

Sandnes, 18.07.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Odd Reidar Gausel

Vår ref: 200206646-17
Arkivkode: O: 40-52

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 40/52/0/0 Byggeadresse: SKOGSBAKKEN 1

Tiltakets art: Vesentlig endring/repasasjon/godkjennelse av garasje
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr: Siv.ing. Raugstad AS, Sjøveien 34, 4315 SANDNES
Tiltakshaver: Luna Trading as, Skogsbakken 1, 4319 SANDNES

Søknad datert: 13.01.2003, ytterligere dokumentasjon mottatt 03.07.2003 D-sak nr: 541/2003

Bygningssjefen har ikke vært på befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 13.01.2003 i medhold av plan og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Eiendommen er pålagt å separere avløpet. Det er opplyst at dette er gjort frem til eiendomsgrensen og vil bli tilkoblet offentlig rørnett når denne vil bli lagt fra kommunen.

Ola T Solheim
Bygningssjef

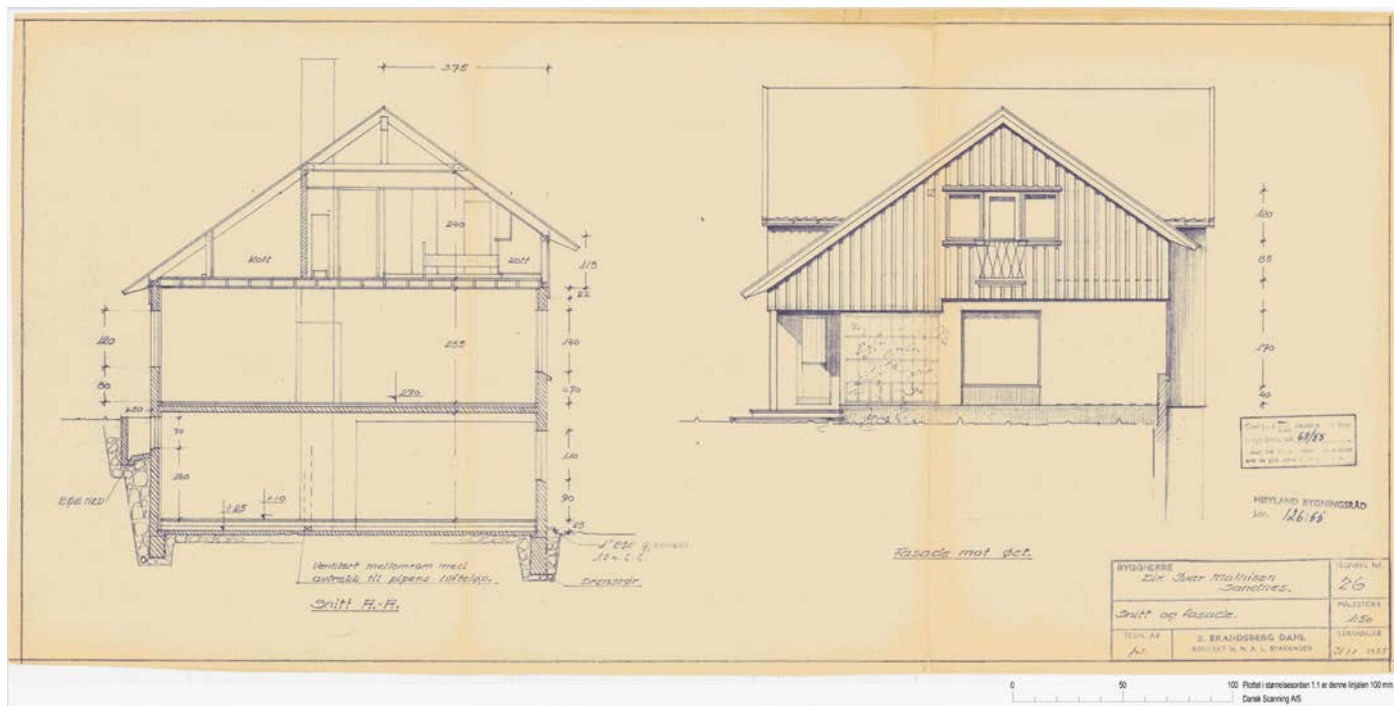
Odd Reidar Gausel
Saksbehandler

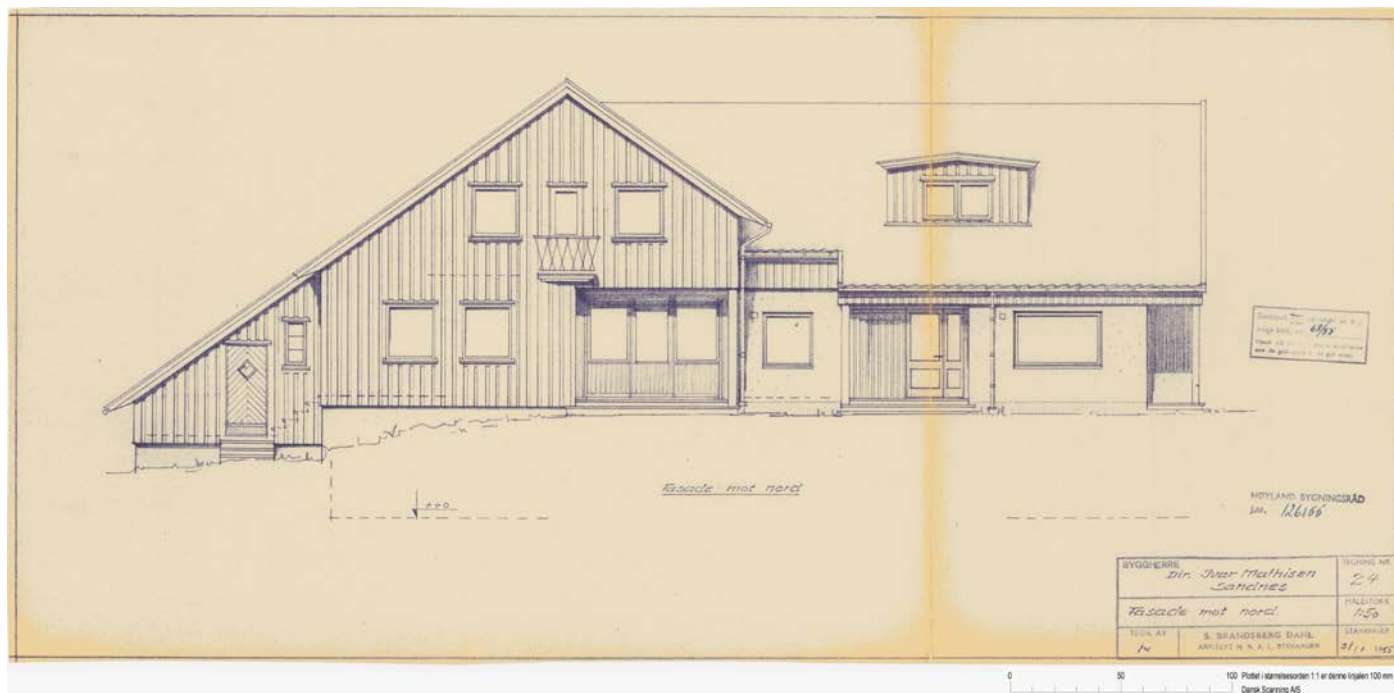
Sendes til

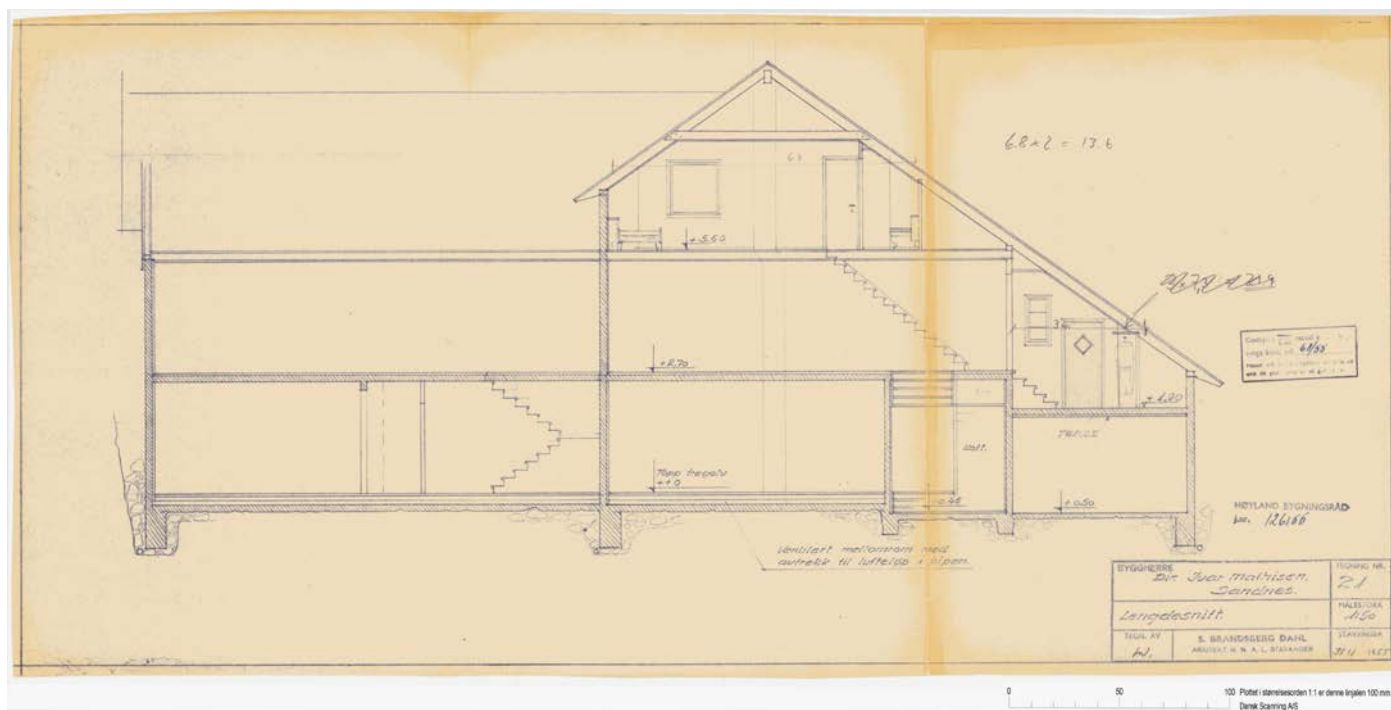
☒ tiltakshaver ☒ ansv.søker ☐ ansv. utførende ☐ ansv. kontr.
☐ brannsjef/feier - v/ montert ildsted ☒ Avd for kom.tekn. v/Greta Birkeland

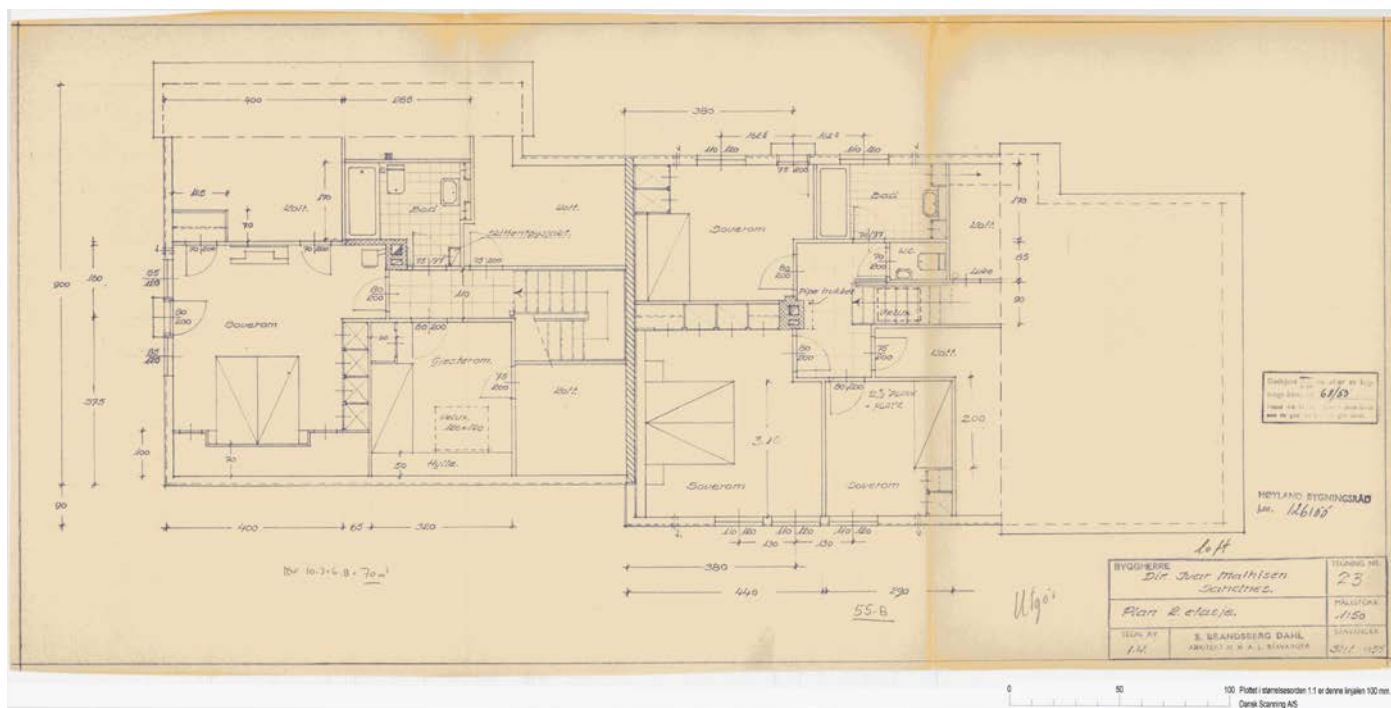
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

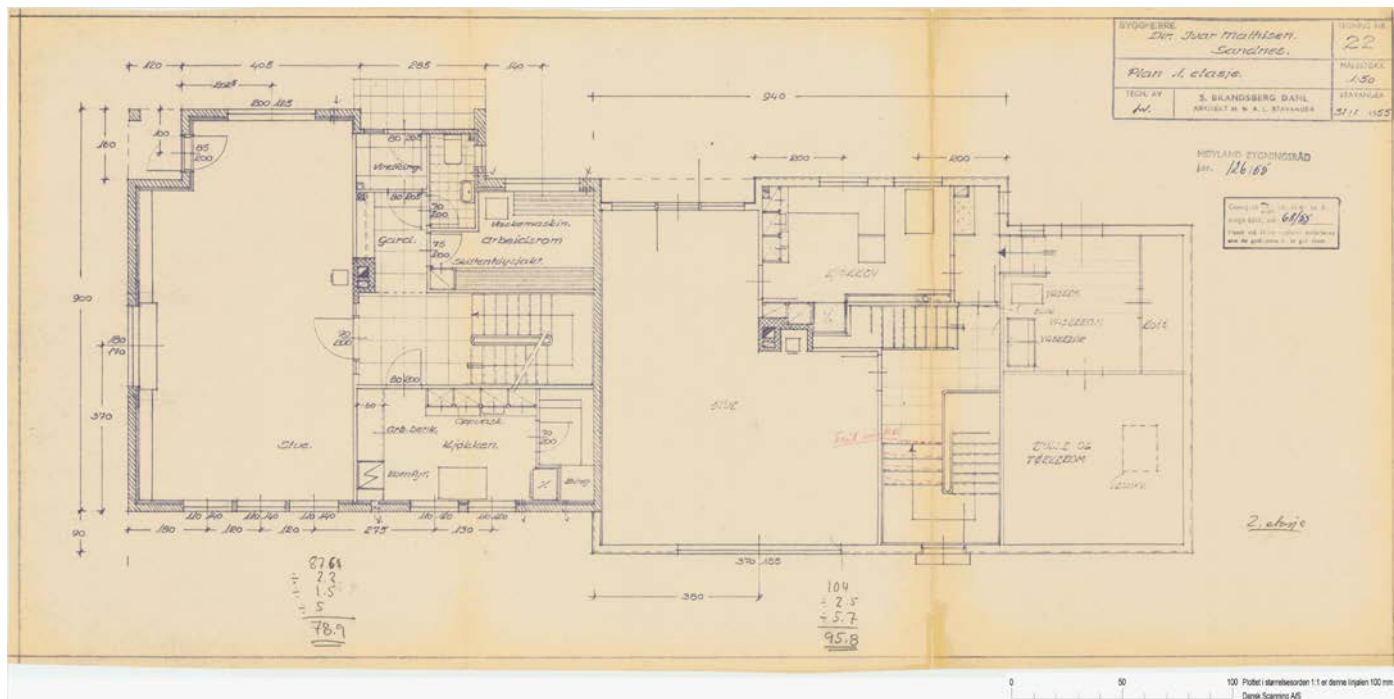
Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

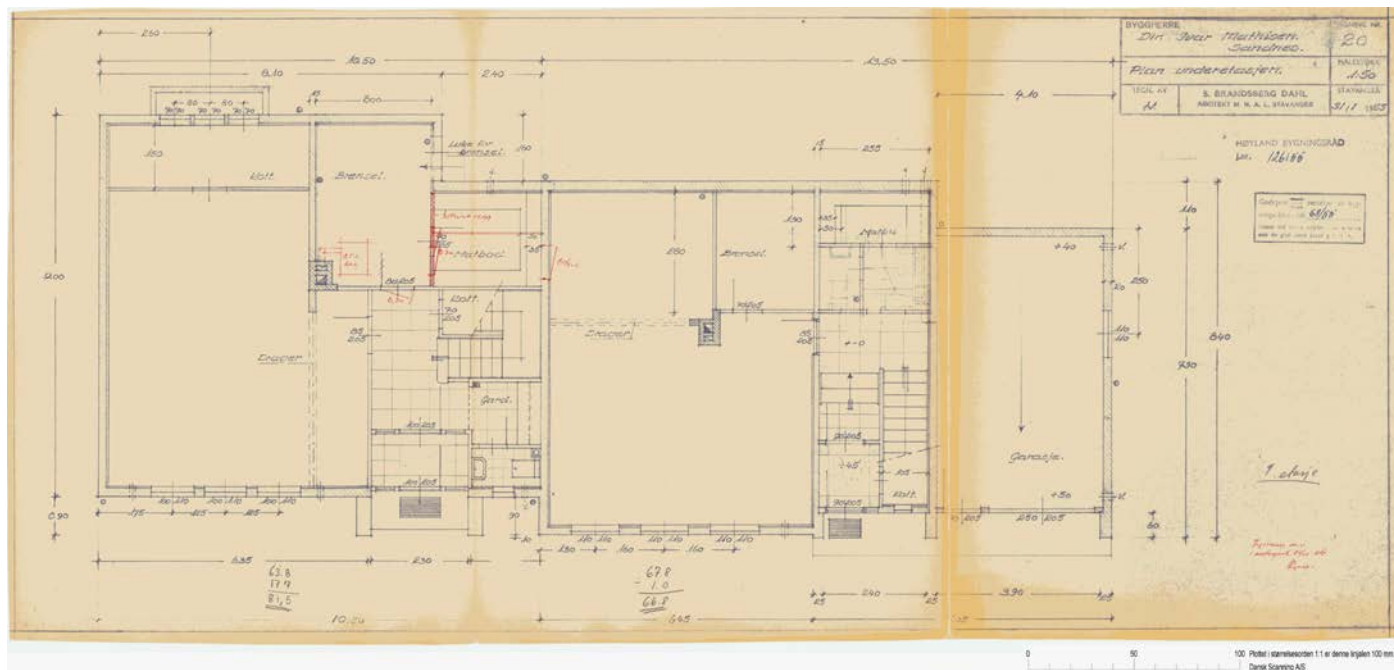








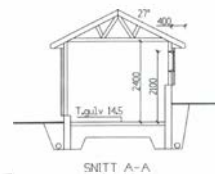




200703681 -1



FASADE MOT NØRØ-ØST



SNITT A-A



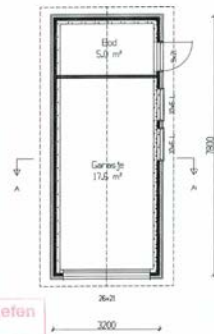
FASADE MOT NØRØ-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



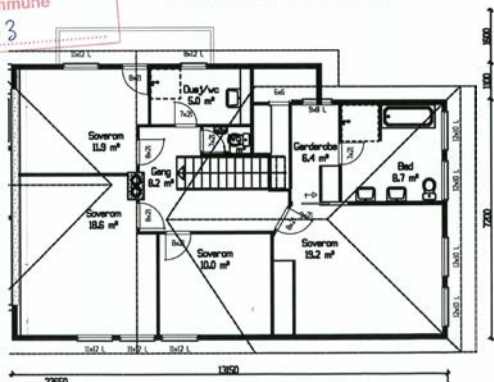
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 999/07

Tiltakshaver:	Ramzan Nuridov og Elmara Zangoeva	Målestokk:	1:100	Tegn:	EBR	Dato:	22.06.2006
Byggeplass:	Skogsbakken 1b	Trac:		Dato:			
Kommune:	Sandnes	Gnr:	40	Bnr:	52	Disk:	garasje
Utbygger:	Seksjonshnr: 00101	Sak:	GARASJE				
ARKANA AS				KLEPP PROSJEKTERING AS			
				© Tegningen er beskyttet av lov om opphavsrett			

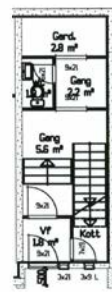


PLAN 2 ETG. (BTA=105 M2)

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03



PLAN 3 ETG. (BTA=116 M2)

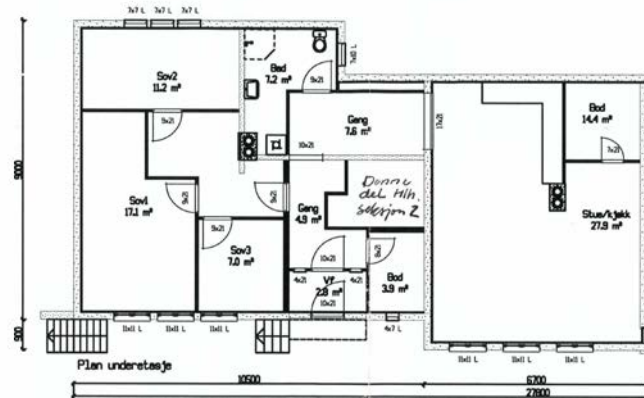


PLAN 1 ETG.
(BTA=31 M2)

SANDNES KOMMUNE		
Bygning	Bygning	Bygning
07.11.2000		
40-52		
200206646		

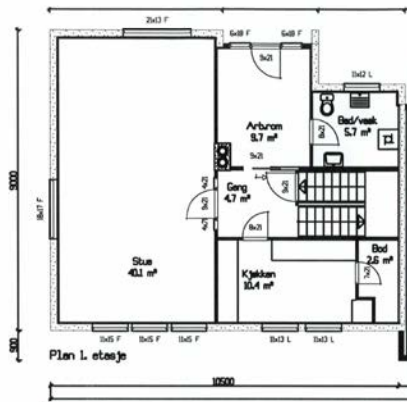
TEGN. NR. 10			
A div rev		11.07.2002 AIL	
Tiltektshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Tegn AIL
Kommune	SANDNES	Trac	Dato
Utbygger	NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 2.	Platte	Sak
		KLEPP PROSJEKTERING AS	
		Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	

SANDNES KOMMUNE			
BYGGSJEFEN			
1	Rev.	Bygning	SS
07.11.2000			
Arkivkode B 40-S2			
Arkivkode S			
Saksnummer			
Kode			
200206646			

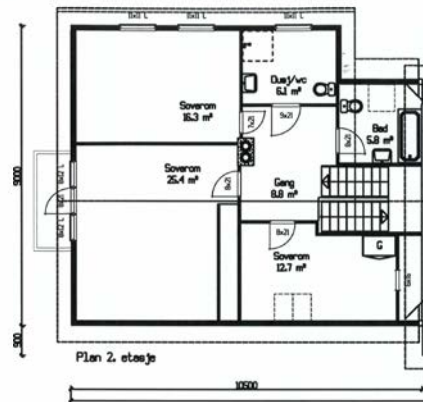


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03

Tiltakshaver: LUNA TRADING AS		TEGN. NR. 09	
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		A div rev 11.07.2002 AIL	
Kommune: SANDNES		Målestokk: 1:100	Tegn. ALL
Utbygger: NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 1.		Trac: Beto	Beto
KLEPP PROSJEKTERING AS		Besk. nummer: Sak	
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett			



PLAN 2 ETG.
(BTA=89 M2)



PLAN 3 ETG.
(BTA=90 M2)

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03

SANDNES KOMMUNE			
Byggesaksnummer	Byggesaksnavn	Byggesaksstatus	Byggesaksdato
1	40-52		
200206646			

Tittelshever: LUNA TRADING AS		Målestokk: 1:100		Tegn. AIL		Dato 16.11.2000	
Byggesplass: SKOGSBAKKEN 1		Trec		Beto			
Kommune: SANDNES		Gnr		Bnr		Sak	
Utbygger: NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 3.		KLEPP PROSJEKTERING AS					



FASADE MOT SØR

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Dokument	Aud	Seksjon	SB
07.11.2000			
Ark.kode P	40-52		
Ark.kode S	200206646		

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 54/03



FASADE MOT ØST

TEGN. NR. 01

Tittelshaver: LUNA TRADING AS		Målestokk	Tegn. ALL	Dato 16.11.2000
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		1:100	Trac	Dato
Kommune: SANDNES		Gnr	Bnr	Disk. nummer
Utbygger: FASADETEGNING SØR OG ØST		Sak		
		Planlegger:  KLEPP PROSJEKTERING AS © Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Doknr.	Ans.	Saksjef.	SB
1			
07. 11. 2000			
Ark.kode P	40-52		
Ark.kode S			
Sak	200206646		



FASADE MOT NORD

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03

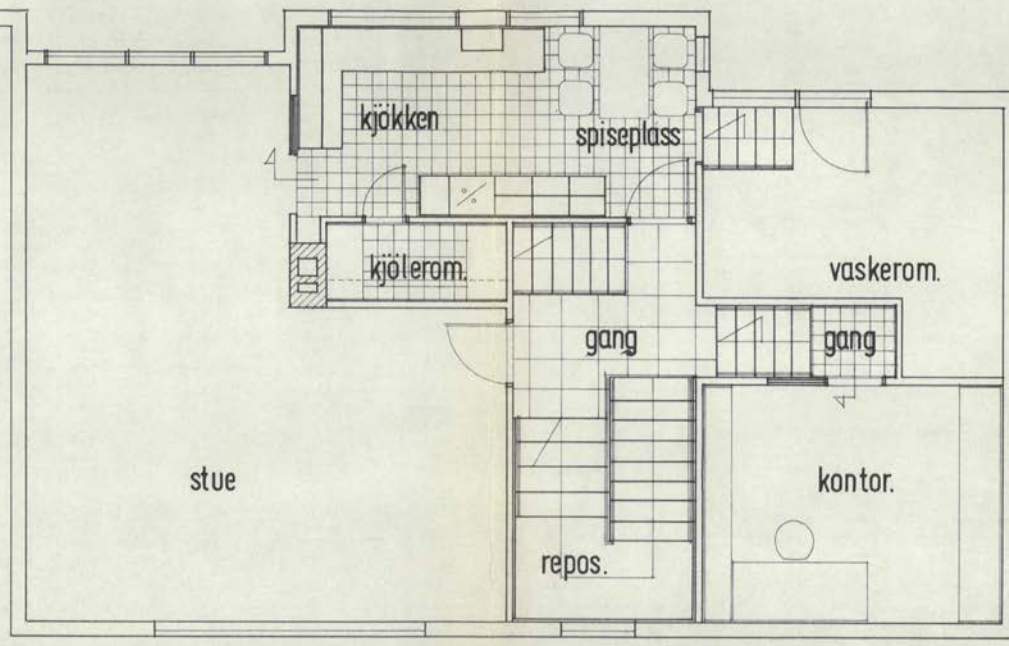


FASADE MOT VEST

TEGN. NR. 02

Tiltakshaver: LUNA TRADING AS		Målestokk	Tegn. ALL	Dato 16.11.2000
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		1:100	Trac.	Dato
Kommune: SANDNES		Gnr	Bnr	Disk. nummer
Utbygger: FASADETEGNING NOR OG ØST				Sak
		Planlegger:  KLEPP PROSJEKTERING AS (Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett)		





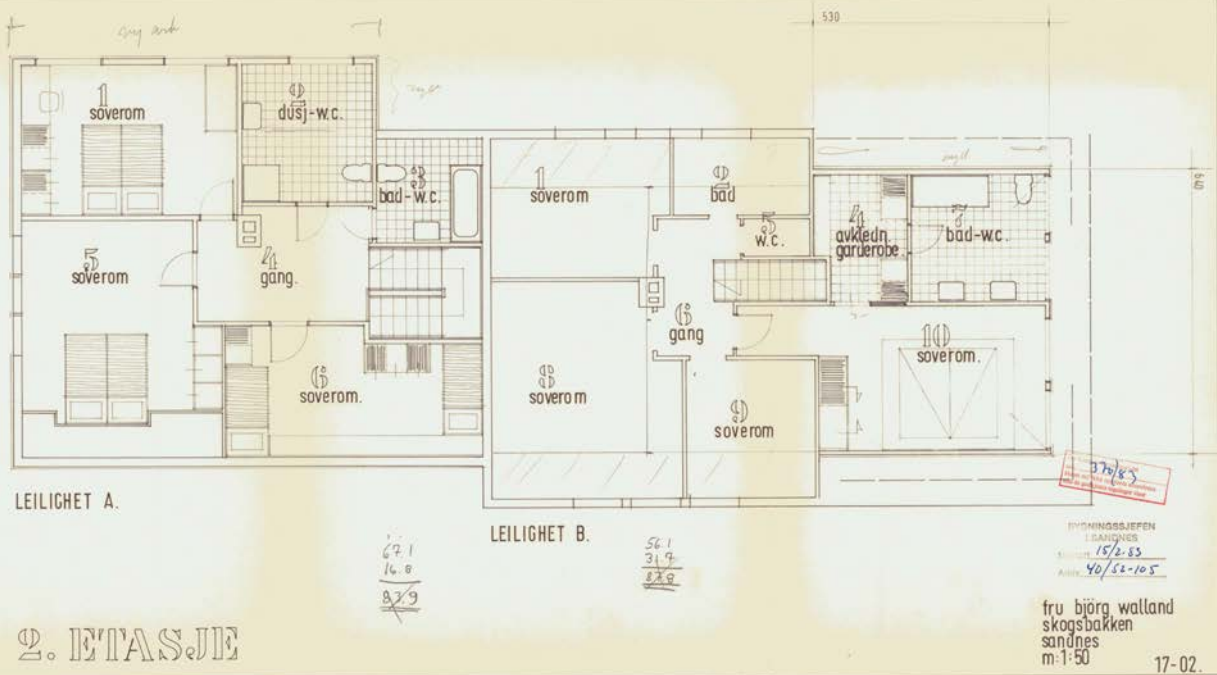
Godkjent av Byggesektet
 sak. 510/83
 Huset må ikke erstatte annet hus
 med de gjeldende regulerings vilkår

BYGNINGSSJEFEN
 I SANDNES
 Mottatt 14/2.83
 Arkiv 40/52-105

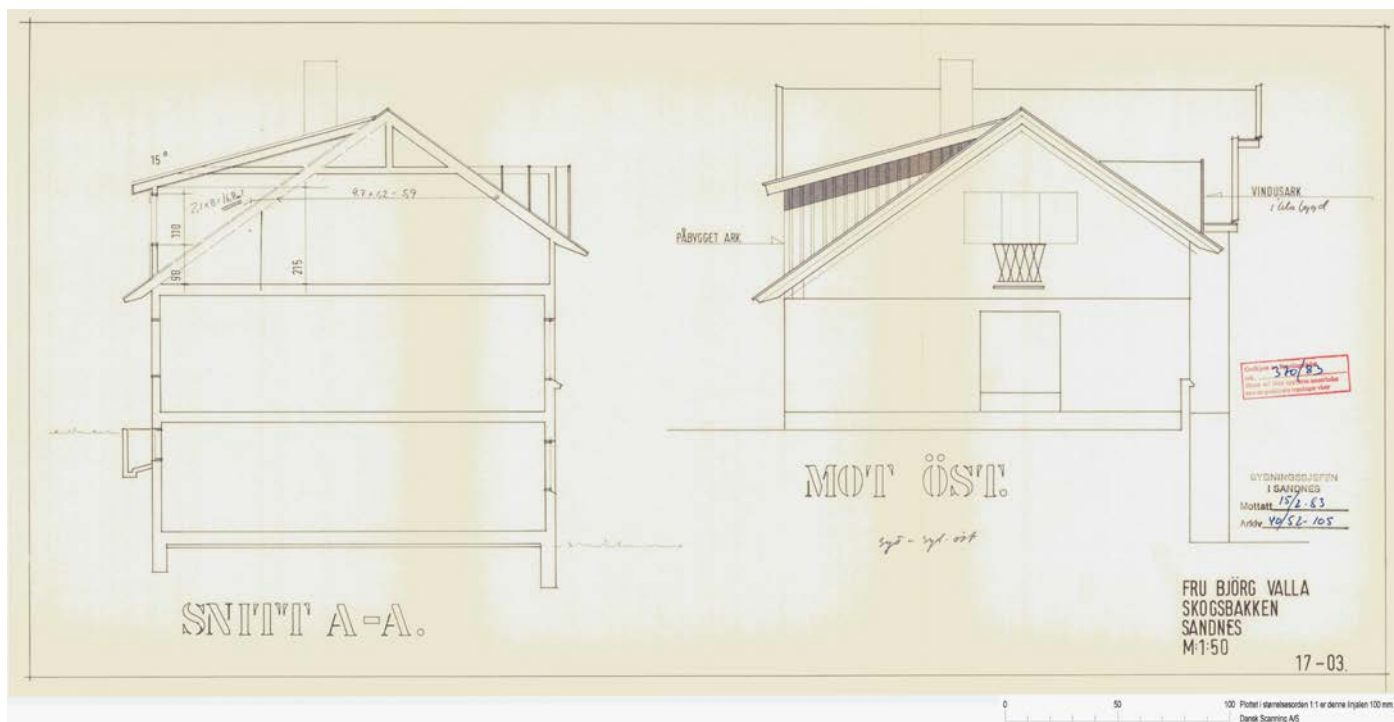
99 m²
 27 m²
 101,7 m²

1. ETASJE

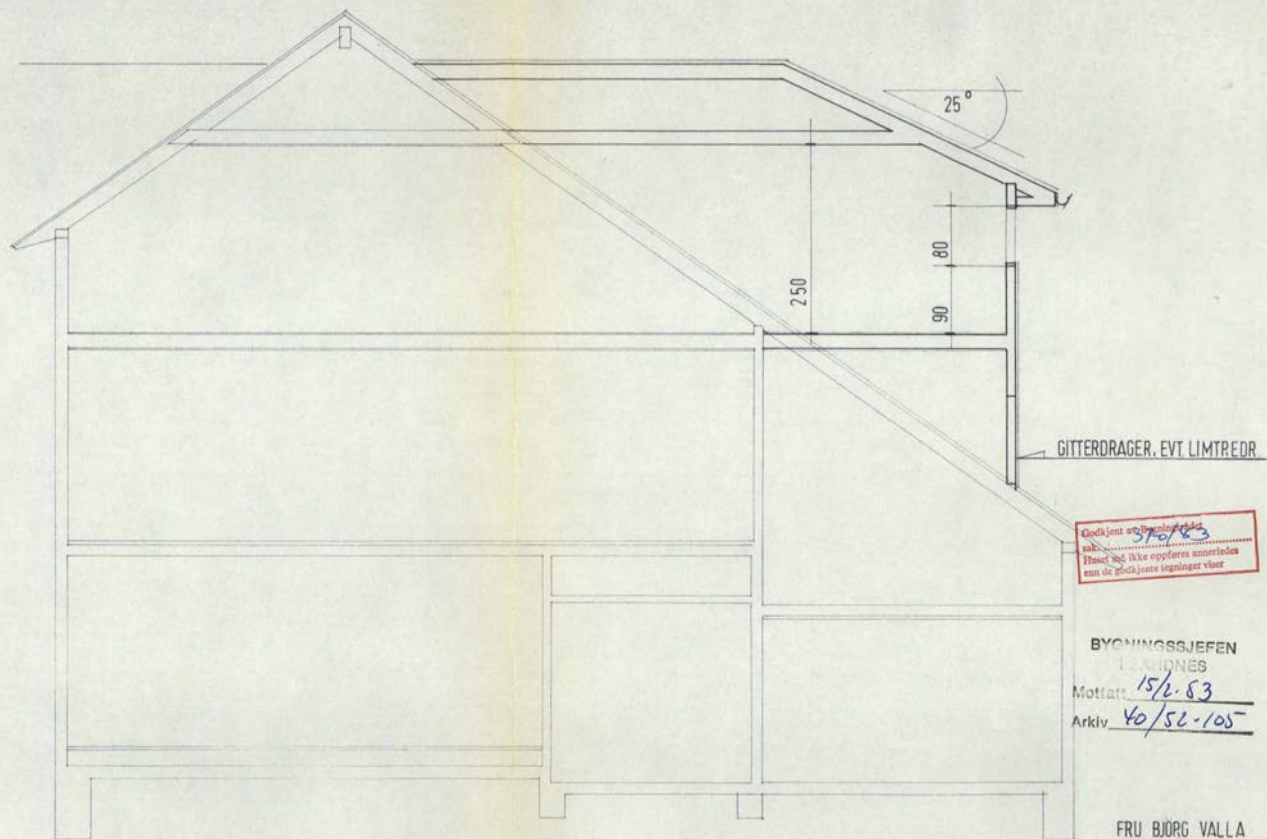
fru björg valla
 skogsbakken
 sandnes
 m:1:50 17-01











SNITT.

Godkjent av bygningssjefen
15/6-83
Huset skal ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegningene viser.

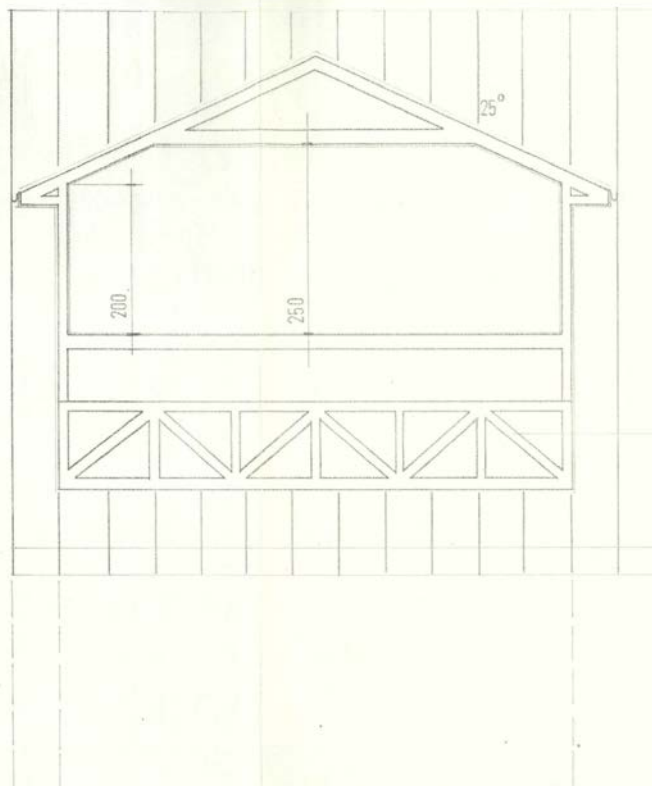
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES

Mottatt 15/6-83

Arkiv 40/56-105

FRU BJØRG VALLA
SKOGSBAKKEN
SANDNES
M 1:50

17-07.



GITTERDRAGER SOM UNDERSTØT-
ELSE FOR YTERVEGG PÅBYGG

Geddytjenst og byggesaksbehandling
saks. 570/83
Huset med ikke opplyst omholdes
som de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN

I SANDNES

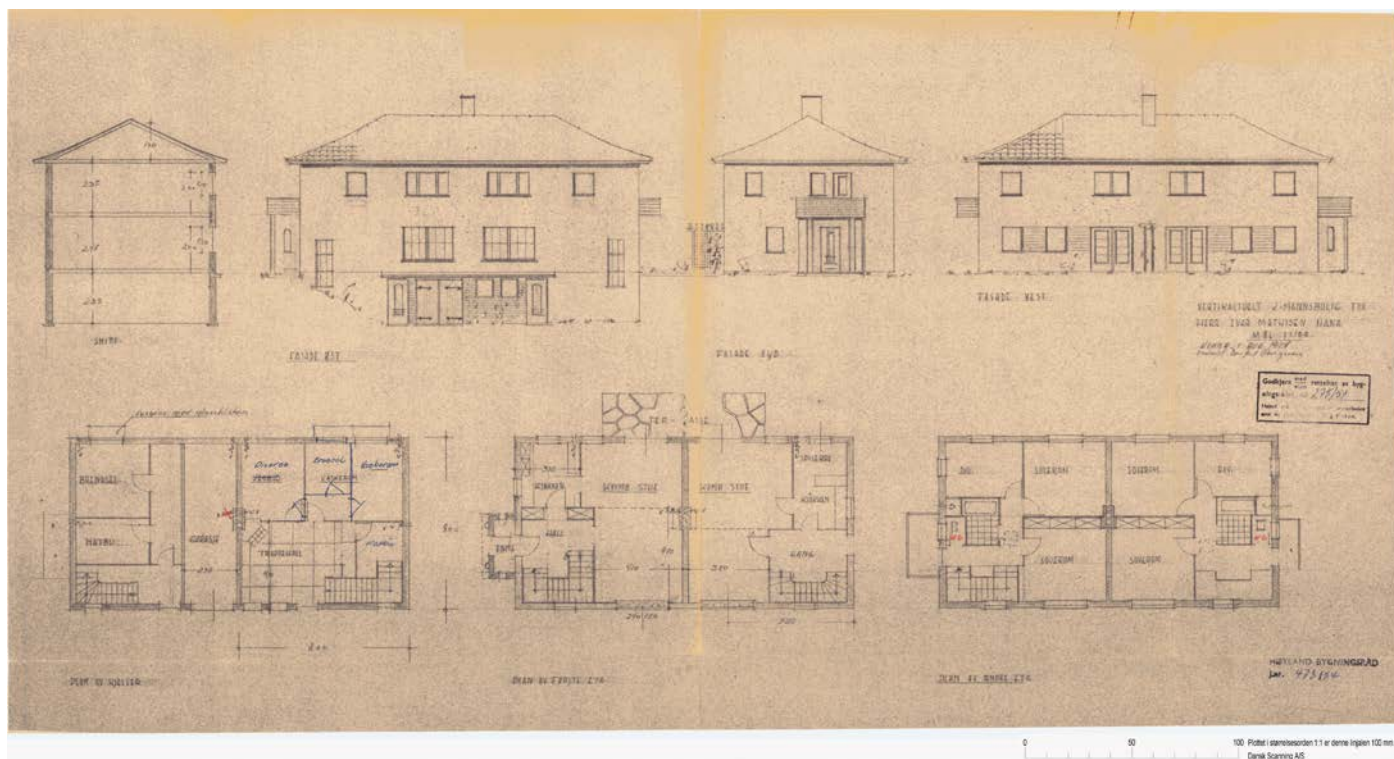
Mottatt 15/2.83

Arkiv 40/52-105

FRU BJØRG VALLA
SKOGSBAKKEN
SANDNES
M-1-50

SNITT.

17-08





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tial Vang Hlawn Ceu

John Bawi Uk Hlawn Ceu

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogsbakken 1B

4319 Sandnes

1108-40/52/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

En liten del av gulvflise på baderommet er sprekket, men er fungerende.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

3 stk vinduer på soverom og 1 stk vindu på bad ble skiftet i november 2025 pga råteskader

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble skiftet ut av en som jobber med produksjon av vinduer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe råteskadet utv. panel og i en utvendig taksperr ble avdekket ved inspeksjon i oktober 2025. Disse skadene skal utbedres så snart det lar seg gjøre. Dette har beboer i Skogsbakken 1C ansvaret for.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Tidligere feil på avløpsrør

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bjelland AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør i forbindelse med separering av gråvann og takvann

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

El-kontroll utført av Elektro Smart AS, Sandnes avdekket noen feil på anlegget. Feilene blir utbedret før salg av leiligheten.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Energo As

Beskrivelse av arbeidet: Firma har byttet ut alle stikkontaktene, byttet ut sikring (felles del). Har utfylt nytt skjema for sikringsskap.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Energo As

Beskrivelse av arbeidet: Firma har byttet ut alle stikkontaktene, byttet ut sikring (felles del). Har utfylt nytt skjema for sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Påbygg i 1987 for seksjon 2 og seksjon 3

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

I forbindelse med tidligere eierskifter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Skogsbakken 1.

Gnr. 40. Bnr. 52 – i Sandnes Kommune.

§ 1 FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Skogsbakken 1 i Sandnes kommune med til hørende fellesareal. Sameiet består av 3 – tre boligseksjoner i hht seksjonsbegjæringen tinglyst den 9/2-03. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetens areal.

Seksjon 1 andel: 132/507, seksjon 2 andel: 204/507, seksjon 3 andel: 171/507. Parkering og utearealer for eiendommen er for andelene i henhold til vedlagte kart. Kart skal være signert av samtlige seksjonseiere. Kartet avviker fra tinglyst seksjonering.

§ 2 ORGANISERING OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med tilleggsareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Sameierne må være enige om fasadeendringer og øvrige bygningsmessige endringer utvendig. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke medfører vesentlig ulempe for øvrige sameiere.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiermøtet kan vedta om det skal betales faste fellesutgifter. Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk med mindre sameiermøtet lovlig bestemmer noe annet. Det gjelder også ansvar overfor tredjemand. Sameier som ved sin bruk av eiendommen bidrar til å øke fellesutgiftene er selv ansvarlig for økningen.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold samt av tilhørende areal påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med sin egen sikringsboks. Hva angår ytre vedlikehold av bygning og fellesareal er sameierne selv ansvarlig for å vedlikeholde de takflater, fasader og uteområder som tilhører den enkelte eierseksjon. Dog plikter den enkelte sameier vedlikehold i sin seksjon i tråd med normal standard. Sameiermøter kan vedta at det skal opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 5 VEDLIKEHOLDSENDRINGER

Nærværende vedtekter kan bare endres med tilslutning fra alle sameierne.

§ 6 ANDRE BESTEMMELSER

Eierne av seksjon 2 disponerer carport på høyre side av huset sett forfra, og har også ansvar for vedlikehold av denne. Videre disponerer eierne av seksjon 2, 1 parkeringsplass foran sin garasje samt foran carporten, totalt 4. Eierne av seksjon 2 og 3 samtykker med dette i at eierne av seksjon 1 fritt kan bygge garasje i hagen til venstre for inngangen til seksjon 1, så fremt at dette blir byggegodkjent av kommunen. Eierne av seksjon 2 har i tillegg til vedlikehold av sitt eget uteområde ansvaret for vedlikehold av uteområdet foran huset til høyre fra inngangsdøren til seksjon 1. Seksjon 1 har 2 parkeringsplasser foran eget inngangsparti. Seksjon 2 har parkering i 1 stk garasje, og 1 stk Carport samt foran disse. Dette avviker fra tinglyst seksjonering.

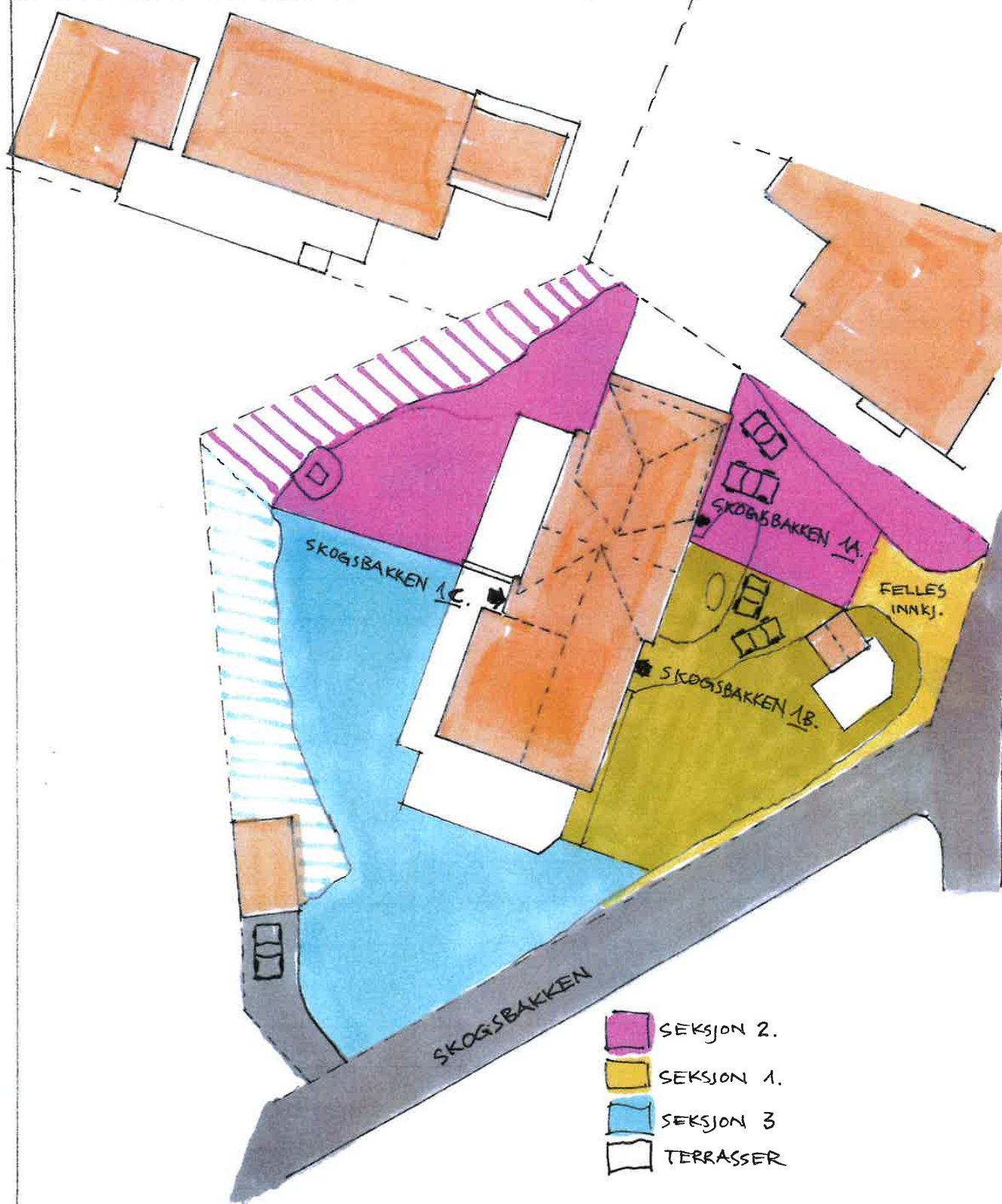
Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om Eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65.

Sandnes, den 15 desember 2025

SAMEIET SKOGSBAKKEN 1.

Gnr./Bnr: 40/52

SANDNES KOMMUNE



PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skogsbakken 1

Dato: 15 desember 2025

Sted: Hos seksjon 2 i Sameiet Skogsbakken 1.

Oppmøte: Alle seks seksjonseiere var til stede.

Møteleder: Styreleder Jan-Willy Olsen.

Valg av hvem som skal signere protokollen: Jan -Willy Olsen, Jone Haugland og John Bawi Uk Hawn Ceu

Saker: Endringer til dagens vedtekter.

1. § 6 TVISTER. Tvister mellom sameiene avgjøres ved voldgift i Tvistemålsloven av 13 aug. 1915 nr. 6.

Foreslås fjernet da loven er opphevet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

2. Siste setning i §7 lyder:

§ 7 Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31.

Ny lov av 2017 erstatter lov av 1997, og vi er forpliktet til å henvise til dagens gjeldende lov i våre vedtekter. Siste setning foreslås derfor endret til:

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sandnes 15 desember 2025

FORDELING FELLESKOSTNADER , SAMEIET SKOGBAKKEN 1, SANDNES

Årlige	5-årig	Forsikring	Sum årlig um pr. mnd	
30 000	84 000	30 000	76 800	6 400

Seksjon	Andel	Faktor	Arlig	Pr. Mnd
(Seksjon 1, 1B:)	132/507	0,260	19 995	1 666 * inkl forsikring
Seksjon 2, 1A:	204/507	0,402	30 902	2 575
Seksjon 3, 1C:	171/507	0,337	25 903	2 159
Sum			76 800	6 400

Vedlikeholdsplan

Dato: 01.10.2025

Sameiet Skogbakken 1, Sandnes

Gnr. 40 Bnr.52, Sandnes kommune



Kontaktinformasjon:

Styret i Sameiet Skogbakken 1,

Skogbakken 1A

4307 Sandnes

E-post: jwo@lyse.net

Telefon: +47 91322 484

Vedlikeholdsplan for Sameiet

Skogbakken 1, Sandnes

Formålet med denne vedlikeholdsplanen er å sikre systematisk oppfølging av bygget fra 1955 (ca. 650 m², tre/betong, skifertak, teak-vinduer og dører), slik at verdiene ivaretas, skader forebygges, og krav fra forsikringsselskapet (Gjensidige) tilfredsstilles. Planen er todelt: en årlig plan og en 5-årig plan.

Årlig vedlikeholdsplan

Tiltakskategori	Tiltak (årlig)
Tak og avrenning	Visuell kontroll av skifertak, renner og beslag. Rens av løv og mose.
Fasader og trekledning	Sjekk for råte og malingsavskalling. Vask av fasade.
Vinduer og dører (teak)	Kontroller tetningslister, smør beslag, enkel olje/lakkbehandling ved behov.
Betong og grunnmur	Visuell sjekk for sprekker og fuktskader.
Brannforebygging	Kontroll av røykvarslere, brannslukkere og rømningsveier.
Elektrisk anlegg	Årlig egenkontroll (sjekk for varmgang og løse kontakter).
VVS	Kontroller synlige rør og varmtvannsberedere.
Utomhus	Sjekk drenering og nedløp. Beskjær vegetasjon som berører bygget.

5-årig vedlikeholdsplan

Tiltakskategori	Tiltak (hver 5. år)
Tak	Full kontroll, utskifting av skadet skifer, vurdering av undertak.
Fasade	Større vask og behandling/maling ved behov.

Vinduer og dører (teak)	Overflatebehandling (sliping, olje/lakk), utskifting av tetningslister.
Betong/grunnmur	Vurdering av større rehabilitering ved sprekker/skader.
Brannvern	Faglig kontroll av utstyr, oppdatering av brannverninstruks, ev. brannøvelse.
Elektrisk anlegg	Termografering og faglig el-kontroll.
VVS	Kontroll av hovedstoppekran, vurdering av varmtvannsberedere og rør.
Utomhus	Vurdering av drenering, ev. kamerainspeksjon av rør, utbedring av uteareal.

Alle utførte tiltak føres i en vedlikeholdslogg – *“Protokoll for årlig kontroll og vedlikehold, Sameiet Skogsbakken 1, Sandnes”*. Loggen skal oppbevares av styret og kunne fremvises til forsikringsselskapet (Gjensidige) ved behov.

Protokoll

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Skogsbakken 1

Dato: 7. oktober 2025

Tid: kl 1900

Sted: Pei-Ru og Jone, Skogsbakken 1C

Tilstedeværende:

Tial og John Seksjon 1 (1B)

Hanne og Jan-Willy Seksjon 2 (1A)

Pei-Ru og Jona Seksjon 3 (1C)

Antall stemmeberettigete: 3 Fullmakter: 0

Agenda:

1. Åpning av ekstraordinært årsmøte
2. Valg av møteleder og referent/protokollvitner
3. Godkjenning av den oppsatte dagsorden og innkallingen
4. Justering av uteområder
5. Forslag til nye vedtekter
6. Vedlikeholdsplan
7. Felleskostnader

Sak 1: Åpning av ekstraordinært årsmøte

- Jan-Willy ønsket velkommen til møte.

Sak 2: Valg av møteleder og referent/protokollvitne

- Møteleder: Jan-Willy
- Sekretær: Hanne
- Alle fremmøtte skal signere protokollen

Sak 3: Godkjenning av den oppsatte dagsorden og innkallingen

- Enstemmig godkjent.

Sak 4: Justering av uteområder

Jan-Willy har orienterte om hvorfor han har laget forslag til nytt kart. Grensene mellom seksjonene i dag er ulogiske. Det nye kartet gjenspeiler den faktiske bruken av uteområdene på eiendommen i dag. Vi skal tinglyse ny tegning når nye vedtekter er på plass.

Enstemmig vedtatt.

Sak 5: Forslag til nye vedtekter

Da forslaget ikke var helt ferdig utformet, ble det bestemt at nye vedtekter skal gjøres ferdig i løpet av desember.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6: Vedlikeholdsplan

Jan-Willy redegjorde for vedlikeholdsplan han har utarbeidet. Med tanke på at vi bor i et gammelt hus, kan vi forvente høyere vedlikeholdsutgifter framover. Forslag om at planen er gjeldende fra 1. oktober 2025.

Enstemmig vedtatt.

Sak7: Felleskostnader

I sammenheng med vedlikeholdsplanen er det også nødvendig med månedlige innbetaling av felleskostnader. Jan-Willy har beregnet dette.

Innbetalinger skal skje til sameiets konto innen den 20. hver måned fra og med januar 2026.

Når konto for sameiet er opprettet vil alle seksjonseiere få informasjon om det.

Enstemmig vedtatt.

Protokollen ble signert av:

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skogsbakken 1B, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/52/0/1

Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79117

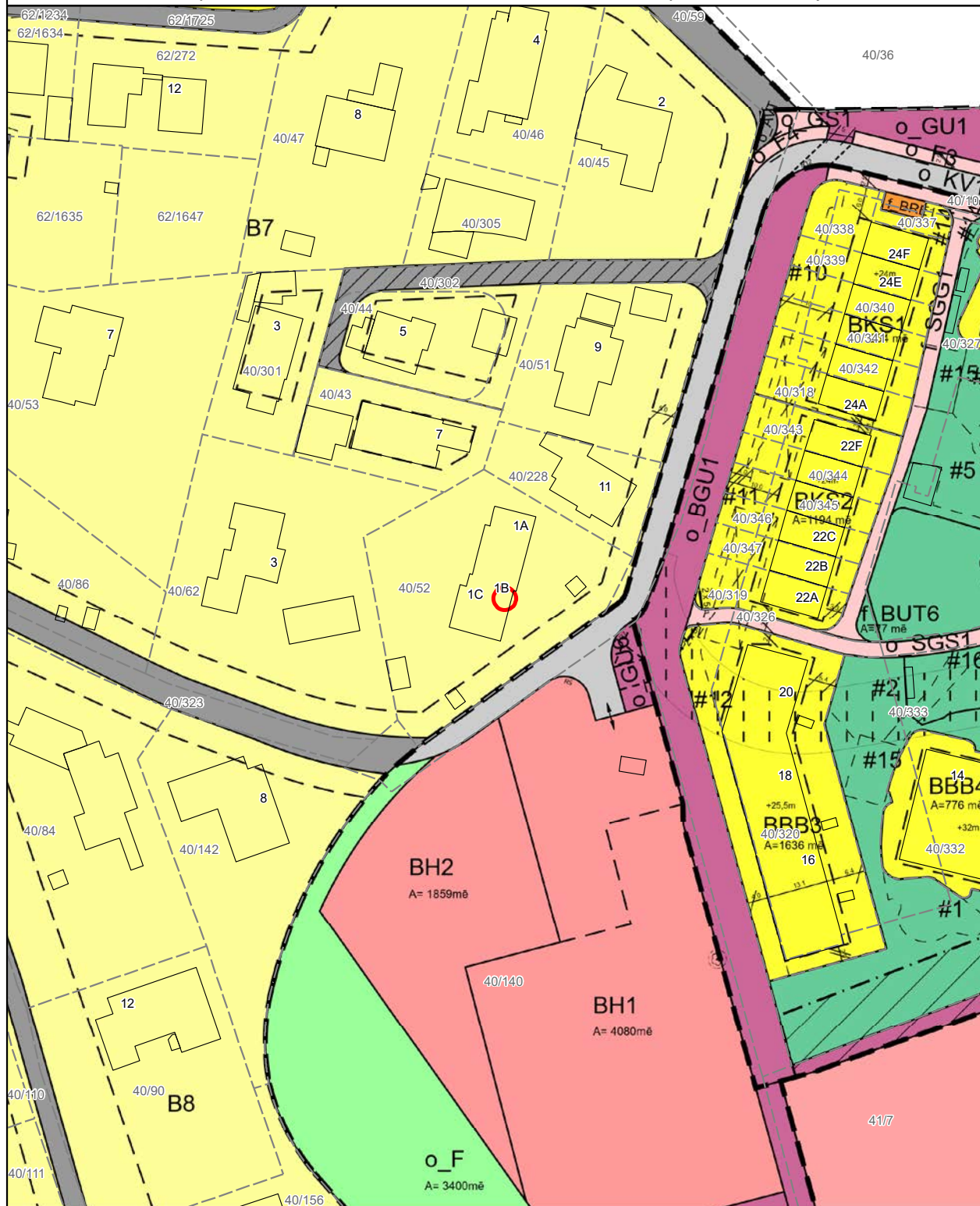
Ikrafttredelsesdato: 6.9.1983



SANDNES
KOMMUNE



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



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 byggemelding 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.

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 frisktlinjer 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 ikrafttreden, 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)

		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 være 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.

		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 65m ² 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 marksiøringsplan. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader trærers 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.

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.

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 bebygd 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.
20.08.2025	25/00424	Gjelder for gnr 62 bnr 1191: Eiendommen tillates delt i to eiendommer, hvor det kan oppføres én enebolig på hver av eiendommene. Utnyttelsesgrad for eiendommene er 37% BYA, inkludert carport/garasje, bod og sykkelparkering. Boligene tillates oppført med flatt tak med maks gesimshøyde på 6,5 m, målt fra topp gulv 1. etasje. Carport/garasje/sportsbod tillates sammenbygget med bolig, og skal ha flatt tak. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 meter. Det er ikke tillatt med terrasse over garasje/carport/bod. Terrasser, forstøtningsmur på maks 1 meter høyde, trapper, innhegning for søppel, sykkelparkering, gjerder og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense, så lenge de ikke kommer i veien for frisikt
13.10.2025	25/01445	Endringer i forbindelse med ny vei (Foren)

Protokoll

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Skogsbakken 1

Dato: 7. oktober 2025

Tid: kl 1900

Sted: Pei-Ru og Jone, Skogsbakken 1C

Tilstedeværende:

Tial og John Seksjon 1 (1B)

Hanne og Jan-Willy Seksjon 2 (1A)

Pei-Ru og Jona Seksjon 3 (1C)

Antall stemmeberettigete: 3 Fullmakter: 0

Agenda:

1. Åpning av ekstraordinært årsmøte
2. Valg av møteleder og referent/protokollvitner
3. Godkjenning av den oppsatte dagsorden og innkallingen
4. Justering av uteområder
5. Forslag til nye vedtekter
6. Vedlikeholdsplan
7. Felleskostnader

Sak 1: Åpning av ekstraordinært årsmøte

- Jan-Willy ønsket velkommen til møte.

Sak 2: Valg av møteleder og referent/protokollvitne

- Møteleder: Jan-Willy
- Sekretær: Hanne
- Alle fremmøtte skal signere protokollen

Sak 3: Godkjenning av den oppsatte dagsorden og innkallingen

- Enstemmig godkjent.

Sak 4: Justering av uteområder

Jan-Willy har orienterte om hvorfor han har laget forslag til nytt kart. Grensene mellom seksjonene i dag er ulogiske. Det nye kartet gjenspeiler den faktiske bruken av uteområdene på eiendommen i dag. Vi skal tinglyse ny tegning når nye vedtekter er på plass.

Enstemmig vedtatt.

Sak 5: Forslag til nye vedtekter

Da forslaget ikke var helt ferdig utformet, ble det bestemt at nye vedtekter skal gjøres ferdig i løpet av desember.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6: Vedlikeholdsplan

Jan-Willy redegjorde for vedlikeholdsplan han har utarbeidet. Med tanke på at vi bor i et gammelt hus, kan vi forvente høyere vedlikeholdsutgifter framover. Forslag om at planen er gjeldende fra 1. oktober 2025.

Enstemmig vedtatt.

Sak 7: Felleskostnader

I sammenheng med vedlikeholdsplanen er det også nødvendig med månedlige innbetaling av felleskostnader. Jan-Willy har beregnet dette.

Innbetalinger skal skje til sameiets konto innen den 20. hver måned fra og med januar 2026.

Når konto for sameiet er opprettet vil alle seksjonseiere få informasjon om det.

Enstemmig vedtatt.

Protokollen ble signert av:

Jonas Kargal Jan-Willy Oren
Hanne Nordby Per-Pu Jian
Tialvang

Vedtekter for eierseksjonssameiet Skogsbakken 1, Gnr. 40, Bnr. 52 i Sandnes Kommune

§ 1 FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Skogsbakken 1 i Sandnes kommune med tilhørende fellesareal.

Sameiet består av 3 - tre boligseksjoner i.h.t. seksjonsbegjæringen tinglyst den 9/12/2003. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetens areal. Seksjon 1 andel: 132/507, seksjon 2 andel: 204/507, Seksjon 3 andel: 171/507. Parkering og utearealer for eiendommene er for andelene i henhold til vedlagt kart. Kart skal være signert av samtlige av seksjonseierne. Kartet avviker fra tinglyst seksjonering.

§ 2 ORGANISERING OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med tilleggsareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrig sameier.

Sameierne må være enige om fasadeendringer og øvrige bygningsmessige endringer utvendig. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke medfører vesentlig ulempe for øvrig sameier.

§ 3 FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiermøtet kan vedta om det skal betales faste fellesutgifter. Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk med mindre sameiermøtet lovlig bestemmer noe annet. Det gjelder også ansvar ovenfor tredjemann. Sameier som ved sin bruk av eiendommen bidrar til å øke fellesutgiftene er selv ansvarlig for økningen.

§ 4 VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold samt av tilhørende areal påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med sin egen sikringsboks.

Hva angår ytre vedlikehold av bygning og fellesareal er sameierene selv ansvarlig for å vedlikeholde de takflater, fasader og uteområder som hører tilhører den enkelte eierseksjon.

Dog plikter den enkelte sameier vedlikehold sin seksjon i tråd med normal standard.

Sameiermøtet kan vedta at det skal opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 5 VEDLIKEHOLDSENDRINGER.

Nærværende vedtekter kan bare endres med tilslutning fra alle sameierne.

§ 6 TVISTER.

Twister mellom sameierne avgjøres ved voldgift i Tvistemålsloven av 13 aug. 1915 nr. 6.

§ 7 ANDRE BESTEMMELSER.

Eierne av 2 seksjon disponerer carport på høyre side av huset sett forfra, og har også ansvar for vedlikehold av denne. Videre disponerer eierne av seksjon 2, 1 parkeringsplass foran sin garasje samt foran carporten, totalt 4. Eierne av seksjon 2 og 3 samtykker med dette i at eierne av seksjon 1 fritt kan bygge garasje i hagen til venstre for inngangen til seksjon 1, såfremt at dette blir byggegodkjent av kommunen.

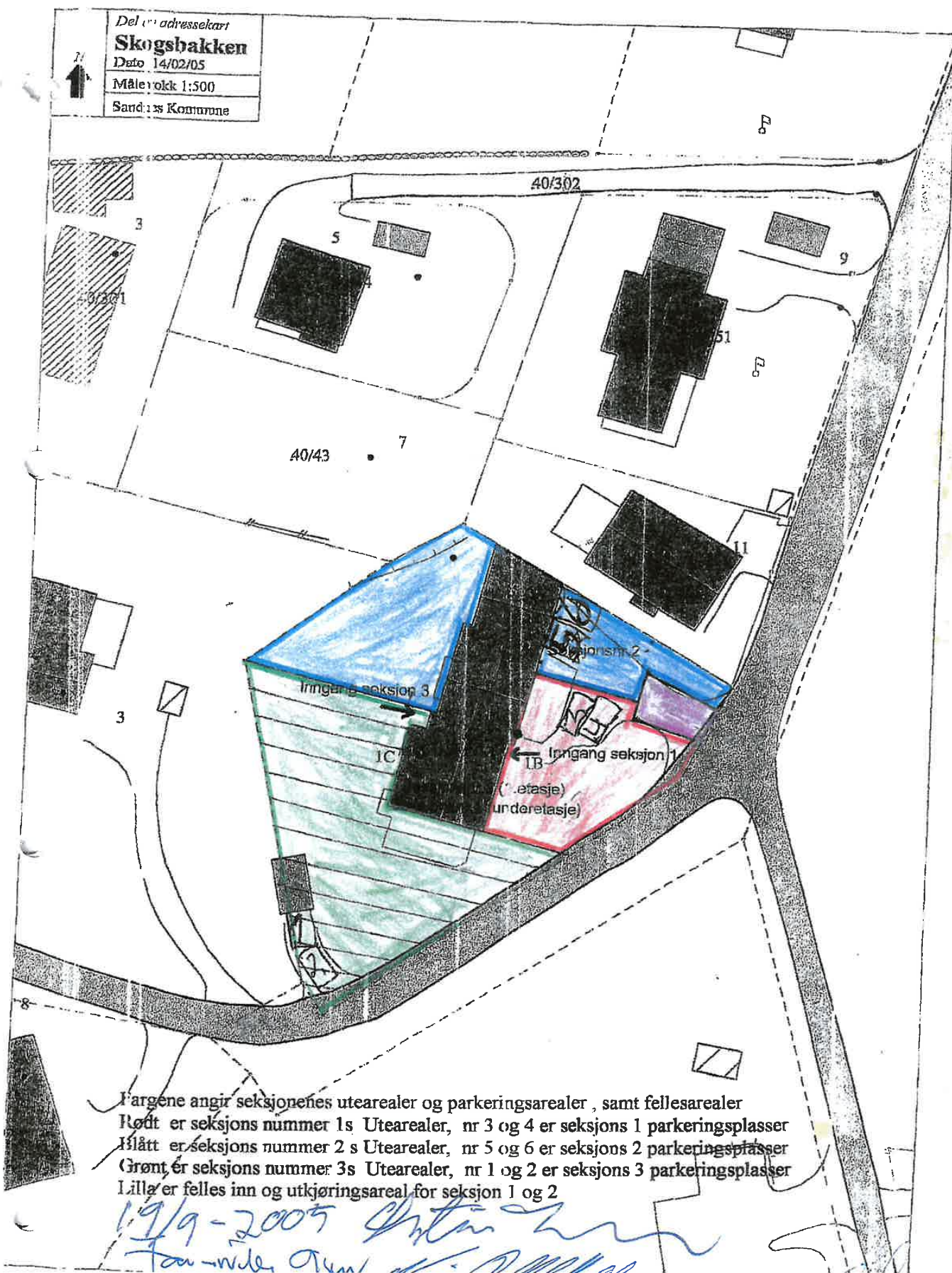
Eierne av seksjon har 2 i tillegg til vedlikehold av sitt eget uteområde ansvaret for vedlikehold av uteområdet foran huset til høyre fra inngangsdøren til seksjon 1.

Seksjon 1 har 2 parkeringsplasser foran eget inngangsparti. Seksjon 2 har parkering i 1 stk. garasje, og 1 stk Carport samt foran disse. Dette avviker fra tinglyst seksjonering.

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

19/9 2005
Sandnes,
Hjemmelshaver Snr. 1, 2 og 3

Del av adressekart
Skogsbakken
 Dato 14/02/05
 Målestokk 1:500
 Sandness Kommune



Fargene angir seksjonenes utearealer og parkeringsarealer, samt fellesarealer
 Rødt er seksjons nummer 1s Utearealer, nr 3 og 4 er seksjons 1 parkeringsplasser
 Blått er seksjons nummer 2s Utearealer, nr 5 og 6 er seksjons 2 parkeringsplasser
 Grønt er seksjons nummer 3s Utearealer, nr 1 og 2 er seksjons 3 parkeringsplasser
 Lilla er felles inn og utkjøringsareal for seksjon 1 og 2

19/9-2005 *[Signature]*
 Tor-Anders Aune

Grunnkart

Adresse: Skogsbakken 1B, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/52/0/1

Dato: 2026-01-13

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)





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	40	Bnr:	52	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Skogsbakken 1B, 4319 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Skatteetaten

Dato
13.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 40 Bnr 52 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Skogsbakken 1B, 4319 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 016 590
Som sekundærbolig:	kr 4 066 361

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

15.01.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 40.52.0.1

Adresse: Skogsbakken 1 B

Eierkontakt: Hlawn Ceu John Bawi Uk

Kommunale avgifter for år 2026: kr 13 964,16 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

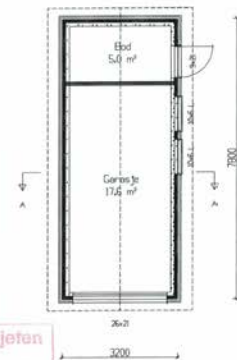
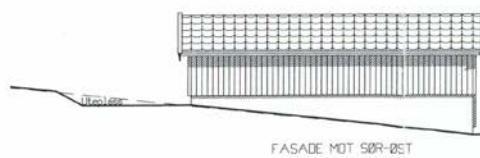
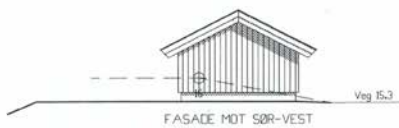
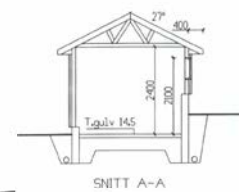
Restansen utgjør kr 1 199,00 for år 2026 pr. 15.01.2026

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

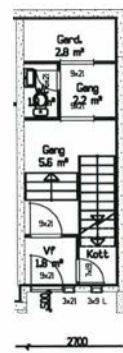
Sandnes kommune, dato: 15.01.2026

200703681 - f



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 999/07

				A Rev		29.06.2006 EBR	
Tiltakshaver:		Ramzan Nuridov og Elmara Zangoeva		Målestokk		Tegn: EBR Dato: 22.06.2006	
Byggeplass :		Skogsbakken 1b		1:100		Trac Dato	
Kommune :		Sandnes		Disk: GARASJE		Sak: GARASJE	
Utbygger:		Gnr 40 Bnr 52 Seksjonsnr: U0101		Planlegger			
ARKANA AS				 KLEPP PROSJEKTERING AS © Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett			



PLAN 1 ETG.
(BTA=31 M2)

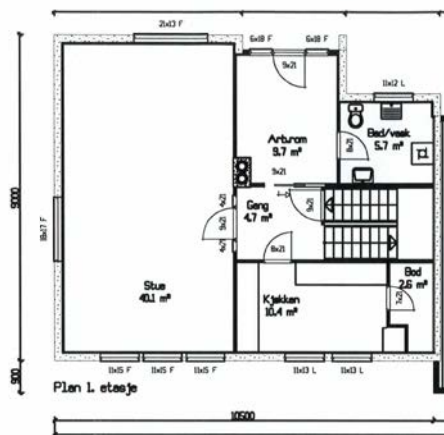
PLAN 3 ETG. (BTA=116 M2)

SANDNES KOMMUNE MYRVIKVEIEN			
1	And	Seispart	58
07. 11. 2002			
Arkiv nr 40-52			
Arkiv nr 8			
200206646			Kode

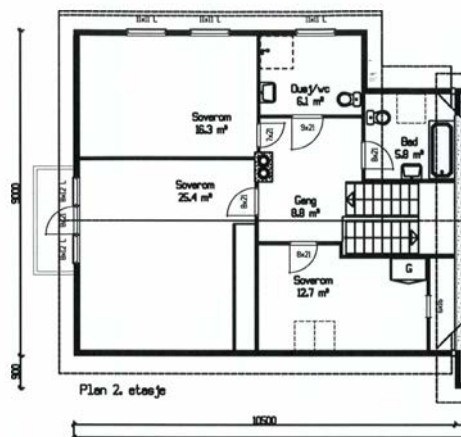
114

Architectural floor plan of the ground floor (Plan understøtje) of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms and corridors. Key rooms include: Sov2 (11.2 m²), Sov1 (17.1 m²), Sov3 (7.0 m²), Bed (7.2 m²), Bed (14.4 m²), Bed (3.9 m²), and a large room labeled 'Danne del af H.H. Sølvgår 2'. Corridors (Gang) are 7.6 m² and 4.9 m². A staircase (Stue/tjælk) is 27.9 m². A central area is labeled 'V.P. 2.8 m²'. The plan includes dimensions: 5000 (vertical), 10500 (horizontal), 6700 (horizontal), and 27800 (horizontal). The title 'Plan understøtje' is at the bottom left.

Titel/skriver: LUNA TRADING AS		Målestokk: Tegnet ALL	Dato: 16.11.2000
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		1:100	Trac: Dato:
Kommune: SANDNES	Gnr: Bnr:	Disks: vann	Salp:
Utløper: NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 1.		 KLEPP PROSJEKTERING AS 4730 Sandnessjøen Tlf: 73 42 12 34 E: byggesak@klepp.no W: www.klepp.no	



PLAN 2 ETG.
(BTA=89 M2)



PLAN 3 ETG.
(BTA=90 M2)

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03

SANDNES KOMMUNE
By-Trykklag
07.11.2000
Arkivkode P 40-52
Arkivkode S 200206646

TEGN. NR. 11

A div rev 11.07.2002 AIL

Tittelshaver: LUNA TRADING AS		Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		1:100	Trac	Dato
Kommune: SANDNES	Gnr: Br:	Disk: avrom	Sak	
Utbygger: NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 3.		Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		



FASADE MOT SØR

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Doknr.	Avd.	Seksjon	SB
1			
07. 11. 2002			
Ark kode P	40-52		
Ark kode S	200206646		

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 54/03



FASADE MOT ØST

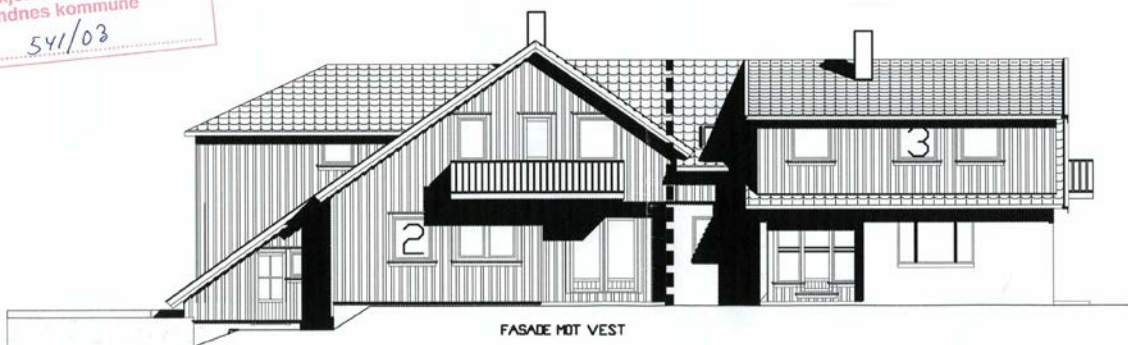
TEGN. NR. 01

Tiltakshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Dato
Kommune	SANDNES	Gnr	Brnr	Disk
Utbygger	FASADETEGNING SØR OG ØST	Planligger	Sak	
		KLEPP PROSJEKTERING AS		
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		



FASADE MOT NORD

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03



FASADE MOT VEST

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Doknr.	Aud.	Saksjøn	SB
1			
07.11.2000			
Ark.kode P	40-52		
Ark.kode S			
Sak	200206646		

TEGN. NR. 02

Tiltakshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn A1L	Be to 16.11.2000
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Be to
Kommune	SANDNES	Gnr	Bnr	Sak
Utbygger	FASADETEGNING NOR OG ØST	Planlegger	KLEPP PROSJEKTERING AS  © Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	

Nabolagsprofil

Skogsbakken 1B - Nabolaget Stangaland østre - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skeianetunet Linje 22, 52, N94	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 0.8 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.7 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 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	18 min 1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

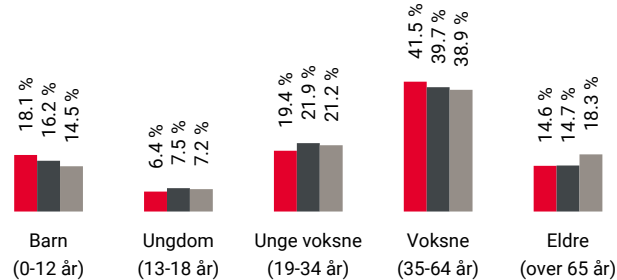
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangaland østre	1 927	777
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.6 km
Stangaland barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Jærveien	6 min
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100

Sport

	Skeiene skole	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.3 km	
	Skeianeparken balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	EVO Sandnes	8 min	
	SATS Sandnes	11 min	

Boligmasse



- 77% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

«Koselig nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bruelandsenteret

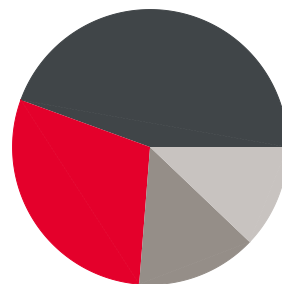
7 min



Apotek 1 Brueland

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



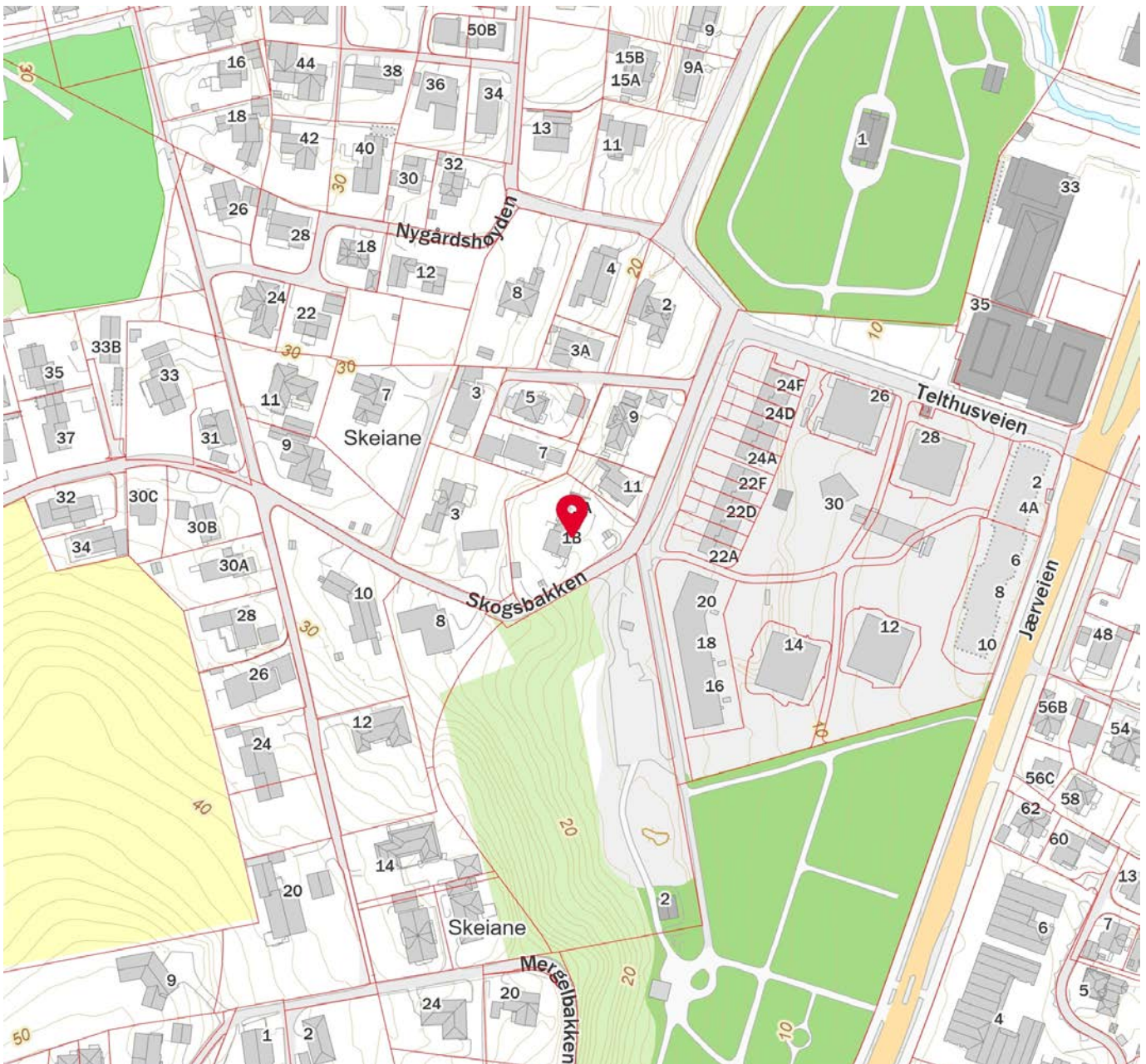
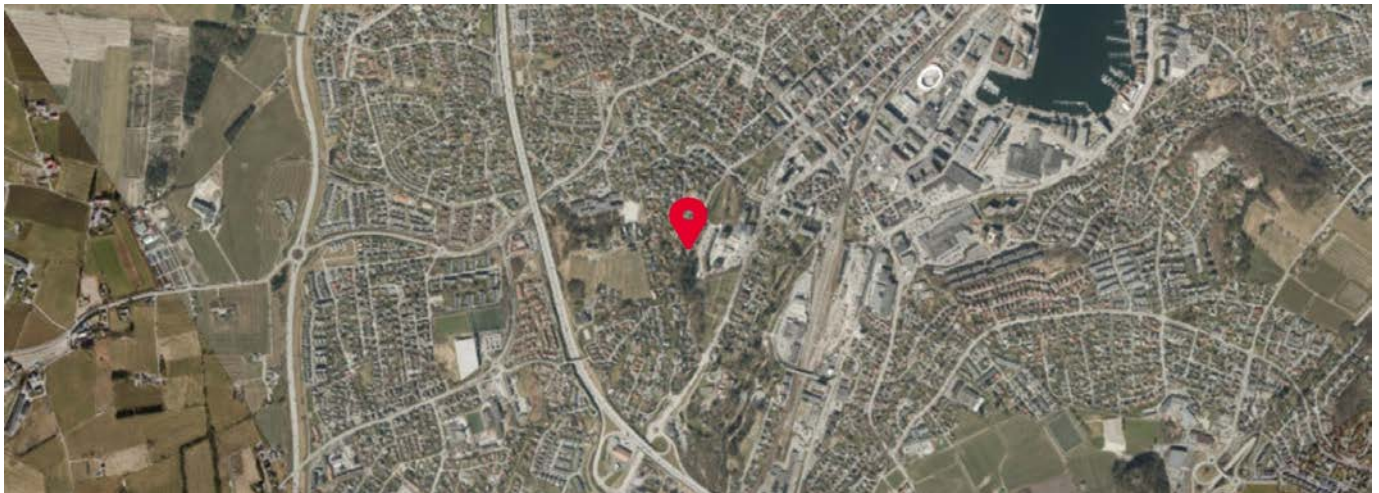
0%

43%

- Stangaland østre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogsbakken 1B
4319 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre