

Tilstandsrapport

Enebolig

Hogstadbakken 7
4307 SANDNES
Gnr./Bnr.: 111/263
Sandnes kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 28.05.2026
Referansenummer: 15082521

Areal

Enebolig
Bruksareal: 282 m² (BRA-i: 267 m²)
Garasje
Bruksareal: 33 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 315 m² (BRA-i: 267 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Alexander Ravndal
468 35 886

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.05.2026
Referansenummer	15082521
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0010
Hjemmelshaver/selger	Stine Isachsen Knudsen/ Svein Vathne
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Svein Vathne
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hogstadbakken 7
Postnummer/sted	4307 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	111/263
Tomt	Eiet tomt: 757 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1920	2015/2016	
Garasje	2015/2016		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, terrasse og balkong, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, Garasje med takterrasse,plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1920.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkong/terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner og varmepumpe (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

Underetasje: gang, trimrom, soverom, stue/kjøkken og uinnredet rom.
1. etasje: hall, bad, garderobe, stue og kjøkken/spisestue.
2. etasje: gang, bod, kott, bad og 3 soverom.
Loftsetasje: uinnredet kaldtloft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 1.etg		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
Våtrom - 2.etg		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Ventilasjon	10	
Kjøkken - U.etg		Vannrør	11	
		Innredning	11	
		Ventilator	11	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
		Ventilasjon	12	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	14	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Terrasse / platting		Membraner og vanntett sjikt	17	
		Membraner og vanntett sjikt		
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Alder	18	
		Fuktsikring av grunnmur	18	
Andre byggverk		Veggkonstruksjon og fasademateriale	19	
		Innvendige forhold	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg	78	15		93	
	Gang, trimrom, soverom, stue/kjøkken og uinnredet rom.	Bod			
1.etg	95			95	14
	Hall, bad, garderobe, stue og kjøkken/spisestue.				Terrasse
2.etg	66			66	13
	Gang, bod, kott, bad og 3 soverom.				Balkong
Loft	28			28	
	Uinnredet kaldtloft.				
SUM	267	15		282	27
	Total bruksareal: 282 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		33		33	35
		Garasje			Terrasse
SUM		33		33	35
	Total bruksareal: 33 m²				

Kommentar til arealmålingen

2.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 66 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 30 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25/05/2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan og fasetegninger.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 11/04/2014.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - 1.etg

Baderom oppgradert i 2012 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning over dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen, påvist vannansamling på gulv etter vanntest. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk og økt fuktbelastning på våtrommet. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.

Våtrom - 2.etg

Baderom oppgradert i 2015/2016 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen, påvist vannansamling på gulv etter vanntest. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk og økt fuktbelastning på våtrommet. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at alle våtrommets vegger som er tilgjengelig for hulltaking er av heltre/massivtre er det ikke utført hulltaking/fuktmåling. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - 1.etg

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2015/2016. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Ventilator innebygd i innredning. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - U.etg

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2011, installert i 2025/2016. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Tydelige rørslag (trykkslag) i vannrør registreres. Årsaken kan skyldes ulike forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at på sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som vil være tilstrekkelige.
	Innredning	Drypplekkasje er observert på blandebatteriet. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon men kan skyldes defekt pakning. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TG 3	Ventilator	Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ventilator. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Innredning - Drypplekkasje fra blandebatteri.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert i uinnredet rom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i gang U. etg. Varmtvannsbereder på ca 200L (fra 2015/2016) plassert på teknisk rom. Varmepumpe i stue fra 2021.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper

TG 1	Varmtvannsbereder	Det ble observert lekkasje fra trykkbeholderen på befaringstidspunktet, det opplyses at forholdet skal utbedres før overtakelse.
	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe en gang, eksakt årstall er ikke kjent.
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men ser ut til å være løst med bruk av en vakuumventil på kaldtloftet. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Selv om løsningen tilsynelatende fungerer fint i dag, er løsningen ikke anbefalt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold eller andre tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og tregulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk på gulvet i enkelte rom. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje og noen har behov justering. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Flere oppholdsrom har ikke etablert friskluftsventil eller tilsvarende ventilasjonsløsning utenom å åpne vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger utenom et rom. Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i stue/kjøkken og trimrom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan være kondensproblematikk, luftlekkasje eller fuktinnsig fra utsiden. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling utlektet kjellevegg.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet	
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging/muggsopp observeres stedvis på undertaket, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder mellom 14-15 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Det ble observert tegn på at forholdet har medført kondensproblematikk og spor av muggsopp og treskadeinsekter i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende dampsperre er høy risiko for kondens og fuktskader, noe som vurderes å være bekreftet her. Skadene kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendige.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
TGIU	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	På bakgrunn av at eventuell ventilasjonsløsning av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kondensproblematikk/muggsopp.



Skadedyr og fuktkrevende insekter - Spor av treskadeinsekter.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Boligen har 2 skorstein fra byggeår men er ikke i bruk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinene er innekledd og er ikke i bruk. Om skorsteinene skal benyttes må det utføres tiltak.
HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Ikke fremlagt.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende på trapp opp til 2.etg: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter og rekkverk under 0,9 meter. Det registreres følgende på trapp ned til U.etg: Trappen har ingen håndløpere. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Enkelte inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. Trappen opp til loftet er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til kaldtloft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn i underetasjen og etasjeskillere av trebjelkelag i 1-og 2. etg og loft. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje - 1. Etasje

TG 1	Underetasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
TG 2	2. Etasje	Inne på det ene soverommet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 60 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
TGIU	Lofstetasje	Etasjen er ikke innredet og er dermed ikke kontrollert/målt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det observeres spor etter treskadeinsekter på kaldtloftet og på bjelkelaget i underetasjen inne på uinnredet rom.

TG 2	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller.Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis observert rustproblematikk på ytterkledningens festemidler. Konsekvens er at festemidlene gradvis brytes ned, noe som kan svekke funksjonen og redusere levetiden. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås fra 2016. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2016. Vinduer med karmer/ramme av tre er i hovedsak fra 2016 og 2026, enkelte vinduer er fra 1989 og ukjent/eldre.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser tegn til slitasje, elde og punktvise fuktskader. Konsekvens er at døren har nådd en tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.



Ytterdører og omramming - Råteskader terrassedør 1.etg.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall, påbygg belagt med skiferstein fra 2012. Pipe helkledd i metall ca 2000 tallet. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Dette punktet gjelder Yttertaket fra ukjent/eldre dato.

Balkonger

Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall.
Utvendige tekket med belegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
TGIU	Membraner og vanntett sjikt	Det vurderes at balkongen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Ettersom konstruksjonen er en lukket konstruksjon kan det ikke verifiseres om luftingen er ivaretatt.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Takterrasse over garasjen.
Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Terrassen danner i praksis et flatt tak for underliggende rom (garasje). Det vurderes at terrassen mangler et fullverdig tettesjikt, noe som kan resultere i fuktinnsig og høyre fuktbelastning i garasjen.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Terrasse i betongkonstruksjoner fra 2015/2016. Rekkverk av tre.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Terrassen danner i praksis et flatt tak for underliggende rom (bod). Det vurderes at terrassen mangler et fullverdig tettesjikt, noe som kan resultere i fuktinnsig og høyre fuktbelastning i boden.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre med utgang fra stue til hagen.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendig trapp	
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Grunnmur, fundament

Grunnmur fra byggeår i betong med sparestein. Grunnmur fra 2015/2016 i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.



Grunnmur og fundament - Riss/sprekker grunnmur.



Grunnmur og fundament - Riss/sprekker grunnmur.

Drenering

Dreneringen er oppgradert i 2015/2016 borsett fra baksiden opp mot nabo/skråning. Synlig utvendig fuktsperre. Skrånende tomt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann	
TG 2	Alder	Dreneringen på baksiden langs påbygg (bad/hall 1.etg) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Se også punkt rom under terreng.
	Fuktsikring av grunnmur	Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre på den delen som er fra byggeår. Det ble ikke tillegg observert fuktinnsig i boden. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren ved inngangspartiet mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2015/2016.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående garasje i betongkonstruksjon fra 2015/2016.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Andre byggverk

Utvendige bod under terrassen i betongkonstruksjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter

TG 2	Veggkonstruksjon og fasademateriale	Det ble observert fuktinnsig i overgangen mellom gulv og vegg. Årsak kan skyldes feil/mangler på dreneringen. Konsekvens er høyere fuktighet i rommet som kan påvirke lagrede gjenstander negativt.
	Innvendige forhold	Det er ikke etablert ventilering eller en annen ventilasjonsløsning. Konsekvens kan være manglende uttørking og kan påvirke lagrede gjenstander negativt.



Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fuktgjennomtrenging i overgang gulv/vegg.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra 2015/2016.
Sikringsskap/ramme og enkelte bryter/ledninger til lys på loftet er fra eldre dato.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.
Samsvarserklæringer ligger inne på boligmappa.no.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert kaldtloft, gang U.etg og garasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Avvikene anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført i 2017. Måleresultatet opplyses å være under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.
Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre, radonsperre opplyses å være installert I forbindelse med renoveringen i 2015/2016.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 468 35 886

Egenerklæring

Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hogstadbakken 7	Hogstadbakken 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

17 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Stine Isachsen

Selger

Vathne, Svein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad ble totalrenovert i 2012. Det ble bygget opp fra bunnen med nytt treverk, elektrisk arbeid, varmekabler, membran, fliser, rør, dusj og toalett. Rørlegger var Rørteknikk, flisleggerMagnar Skjeveland, elektriker Energo, fliser fra Monter og baderomsmøbler fra HTH. Vinduer av Vikeså vindu. Snekker Kenneth Braut og Hjem og Hage.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger; Rørteknikk, elektriker ; Energo og flisleggerMagnar Skjeveland

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2016

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad oppe totalrenovert i 2015/2016. Det ble bygget opp fra bunnen med nytt treverk, elektrisk arbeid, varmekabler, membran, fliser, rør, dusj og toalett. Rørlegger var Rørteknikk, flisleggerMagnar Skjeveland, elektriker Energo, fliser fra Monter og baderomsmøbler fra HTH. Vinduer av Vikeså vindu. Snekker Kenneth Braut og Hjem og Hage.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger; Rørteknikk, elektriker; Energo og flisleggerMagnar Skjeveland

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2016

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Et opplegg for bad i kjelleren ble utarbeidet av T. Haga Maskin, Hjem og hage, Rørteknikk og Engro i 2016..

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murer: T. Haga Maskin, Rørlegger; Rørteknikk, elektriker ; Energo og fliselegger; Magnar Skjeveland

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt vindu på bad oppe i 2026 av Vindu av Vikeså Vindu og snekkerarbeid av Ryg og Myrland.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vikeså Vindu og snekkerarbeid av Ryg og Myrland

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hus og tomt ble renovert i 2013 - 2016. Huset fikk ny fasade med nye dører, vinduer og trapper, ny kjeller, et nytt tilbygg med takterrasse og takdetaljer i messing, nye takrenner, nye murer rundt tomten, ny masse og plen, samt ny dobbel garasje. Huset og tomten ble av tegnet Torbjørn Fuglestad i Ark Vest, murerarbeid av T. Haga Maskin, snekker Kenneth Braut (2010) og Hjem og Hage (2013-2016), trapp av Stangeland Tre, vinduer og dører av Vikeså Vindu. Kjeller ble gravd ut slik at det ble laget ekstra soverom, kjøkken, stue og opplegg til et nytt bad. Det ble lagt nye gulv i stue, kjøkken og kjeller. Hele grunnmuren ble byttet ut, tomten ble drenert og radonfilter satt inn, en ny del ble bygget ut fra stuen med tilhørende ny takterasse , støttemurer langs tomten bygget ut, ny dobbel garasje i mur med takterasse, ny bod med ny tresse i mur over boden. Det ble også satt inn et multiform kjøkken med stor kjøkkenøy, to oppvaskmaskiner, to stekeovner etc.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindu og dører av Vikeså Vindu, Arkitekt Ark Vest, byggmester Kenneth Braut, Hjem og Hage og Rygg og Myrland, murer og gravearbeid; T Haga Maskin, snekker og malerarbeid: Hjem og Hage, multiform kjøkken av Helge Jackobsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I 2026 ble 8 vinduer byttet ut med nye spesialbestilte vinduer fra Vikeså vindu. Snekkerarbeid av Rygg og Myrland.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinduer fra Vikeså vindu. Snekkerarbeid av Rygg og Myrland og Vikeså vinduer

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele kjelleren ble gravd ut og ned mellom 2014 - 2016, slik at den fikk ekstra høyde, og et ekstra soverom, en bekk under huset ble lagt i rør, grunnmuren ble skiftet ut og drenert, og det ble satt inn radonfilter. Kjelleren fikk nye rom; soverom, kjøkken, stue og opplegg for bad, nye vegger, gulv og tak, ny stedsbygget trapp. Det elektrisk ble byttet ut. Kjelleren fikk varmekabler og parkett i heltre eik.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mure og gravearbeid: T. Haga Mur, Elektrisk arbeid: Energo, rørlegger: Rørteknikk, Snekker: Hjem og Hage, Kjøkken: Ikea,

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Store deler av det elektriske anlegget ble byttet ut i kjeller, første og andre etasje i årene 2011-2016

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Energo

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Huset ble totalrenovert i 2012 og 2013 -2016. Det ble da laget nye bad og et utbygg med nytt kjøkken. Gamle rør ble oppgradert. Det ble lagt nye rør inn til tomten av Sandnes kommune etter dette, da de skilte overvannet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørteknikk

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble satt inn varmepumpe i stue og kjøkkenetasjen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Energo

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er to fliser på veggen på badet i 2 etasje med sprekker i. Det er noen sprekker i tapetet (kanskje pag av sprekker i veggen?),på den ene veggen på soverommet ved badet i 2 etasje.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er ikke feil på illsted, men to illsted ble bygget inne i veggen i stuen og på kjøkkenet i 2014. Pipene ble oppgradert før vi overtok huset, og ble jevnlig sjekket av feier. Det ene var i bruk frem til 2013. Vi ønsket ikke å bruke illsted, så bygget det inn i veggen. Det kan fint åpnes igjen om ønskelig. Da er det mulig å ha illsted på kjøkken og i stue.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjeller ble renovert mellom 2014- 2016, som beskrevet tidligere.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murer og gravearbeid: T Haga Mur, Snekker: Hjem og hage, Vinduer og dører: Vikeså Vindu, Elektrisk arbeid: Energo, Rørlegger: Rørteknikk. Arkitekt: Ark Vest

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke verdiene, men de var innenfor grensen av det som er anbefalt etter at radonfilter ble satt inn i

kjelleren.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29443111

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Svein Vathne	**2026-05-25**	**Stine Isachsen Knudsen**	**2026-05-25**

Identification

Svein Vathne

Identification

Stine Isachsen Knudsen

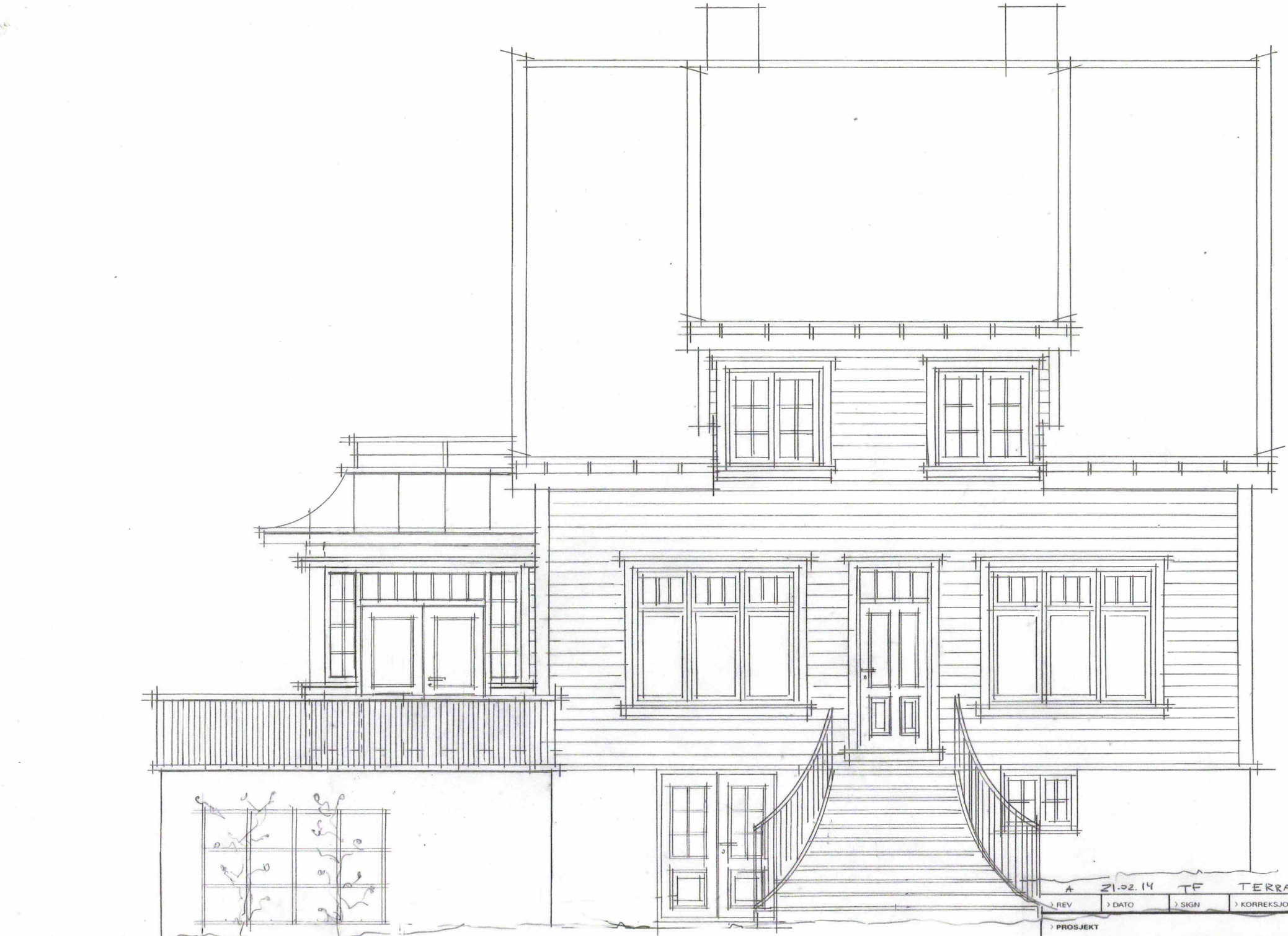
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svein Vathne	25/05-2026	BankID OIDC
Stine Isachsen Knudsen	21:50:22	High
	25/05-2026	BankID OIDC
	21:45:54	High

E1



A	21.02.14	TF	TERRASSEDØR
› REV	› DATO	› SIGN	› KORREKSJON

› PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HØGSTADBK. 7
TILBYGG

› TITTEL
FASADE MOT SØRØST

› MÅL	› DATO	› SAKSNR.	› TEGNINGSNR.	› REV
1:50	06.11.13	209498	31	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL
› W arkvest.no
› Saksbeh. T. Tingelstad
› Tegnet av —"—
› Kontroll

› Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

E2



C	21.02.14	TF	VINDUER UNDERETASJE
B	06.11.13	TF	TILBYGG KJØKKEN, TERRASSE
A	18.06.10	TF	TERRASSEDØR

> REV	> DATO	> SIGN	> KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HOGSTADBK. 7
FASADEENDRING – NYE VINDUER

> TITTEL
FASADE MOT SØRVEST

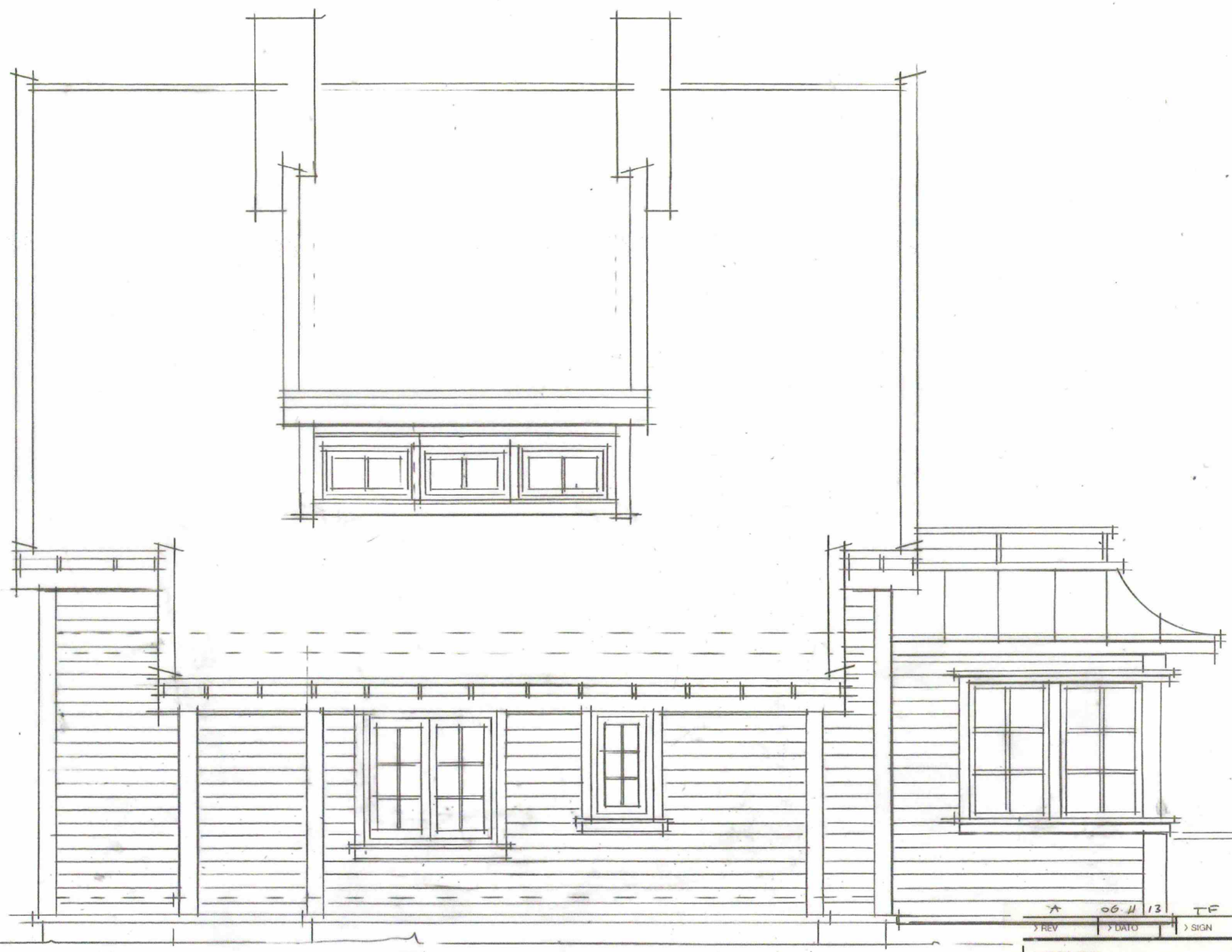
> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:50	12.03.10	209498	32	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKTER MNAL
> Storgata 41 > Postboks 36
> N-4349 Bryne
> T 51 48 53 08 > F 51 48 51 66
> W arkvest.no

> Saksbeh. T. Fuglestad
> Tegnet av
> Kontroll

> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

E3



A 06.11.13 TF TILBYGG KJØKKEN, TERRASSE

› REV	› DATO	› SIGN	› KORREKSJON

› PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HOGSTADBK. 7
FASADEENDRING – NYE VINDUER

› TITTEL
FASADE MOT NORDVEST

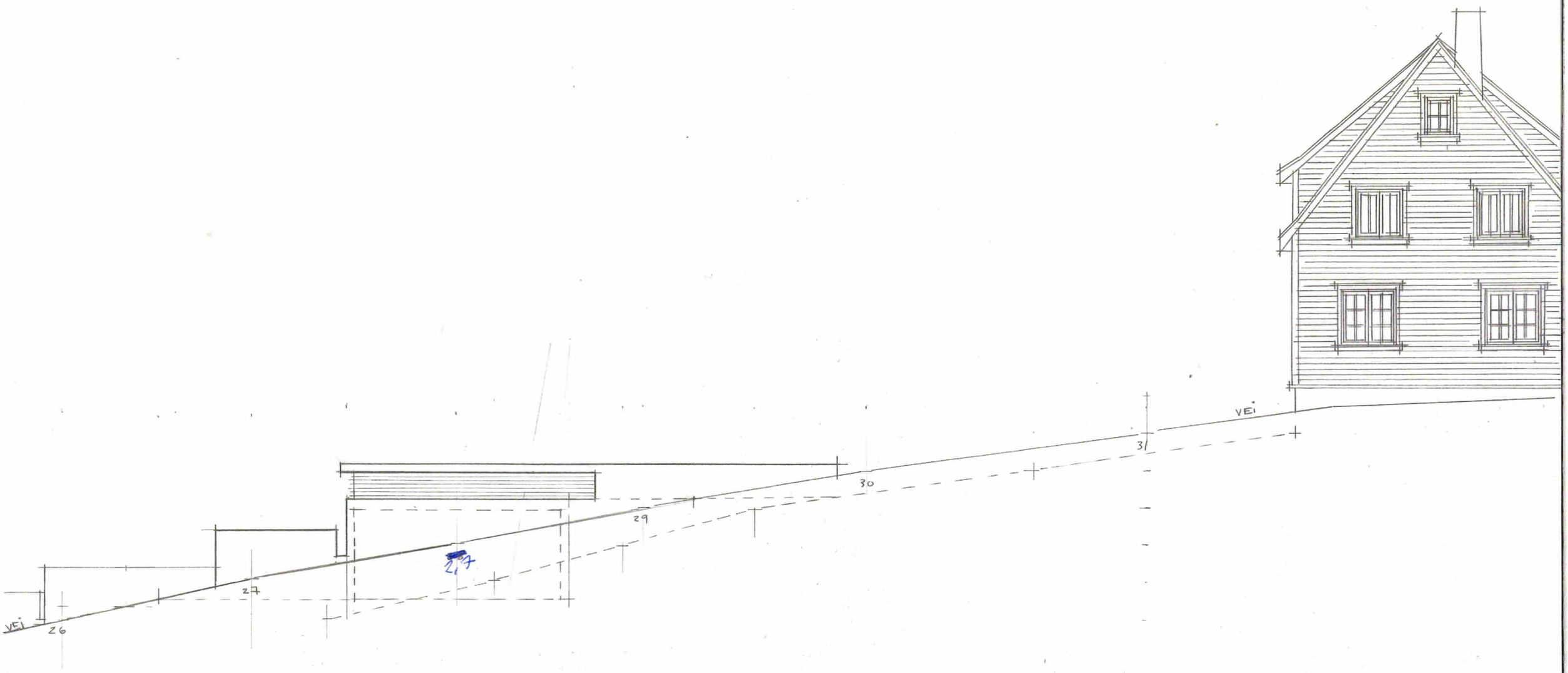
› MÅL	› DATO	› SAKSNR.	› TEGNINGSNR.	› REV
1:50	12.03.16	209498	33	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKTER MNAL
› Storgata 41 › Postboks 36
› N-4349 Bryne
› T 51 77 17 90 › F 51 77 17 91
› W arkvest.no

› Saksbeh. T. Fuglestad
› Tegnet av
› Kontroll

› Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

E4



> REV	> DATO	> SIGN	> KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HOGSTADBK. 7
GARASJE

> TITTEL
FASADE MOT NORDØST

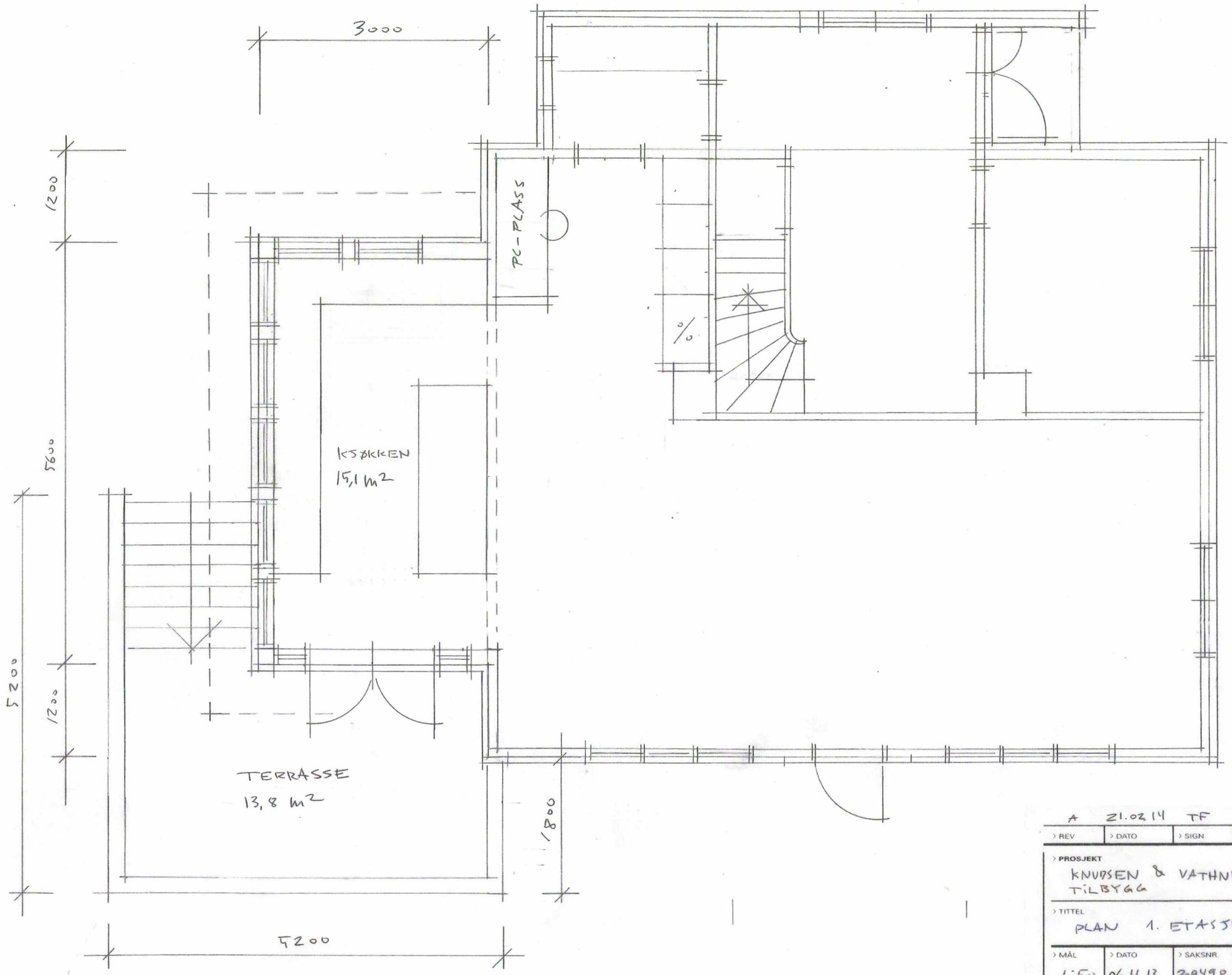
> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:100	06.11.13	209498	G - 30	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL
> W arkvest.no

> Saksbeh. T. Fuglerud
> Tegnet av —"—
> Kontroll

> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

EJ



A 21.02.14 TF TERRASSEDØR I KJØKKENBENK

> REV	> DATO	> SIGN	> KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HOGSTADBK. 7
TILBYGG

> TITTEL
PLAN 1. ETASJE

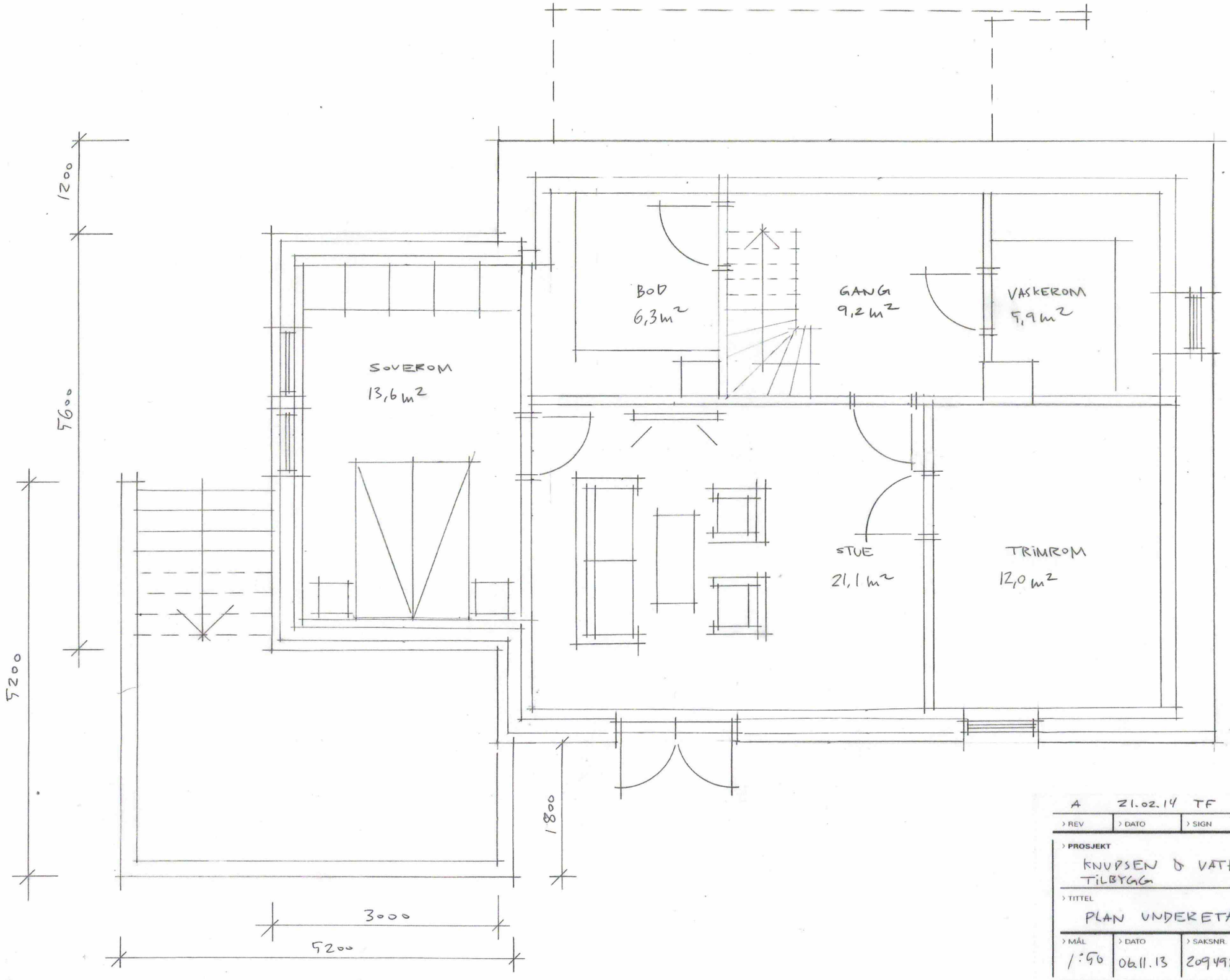
ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL
> W arkvest.no

> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:50	06.11.13	209498	11	

> Saksbeh. T.Fuglestad
> Tegnet av
> Kontroll

> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

E6



REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	21.02.14	TF	NY YTTERVEGG, SOVEROM I TILBYGG

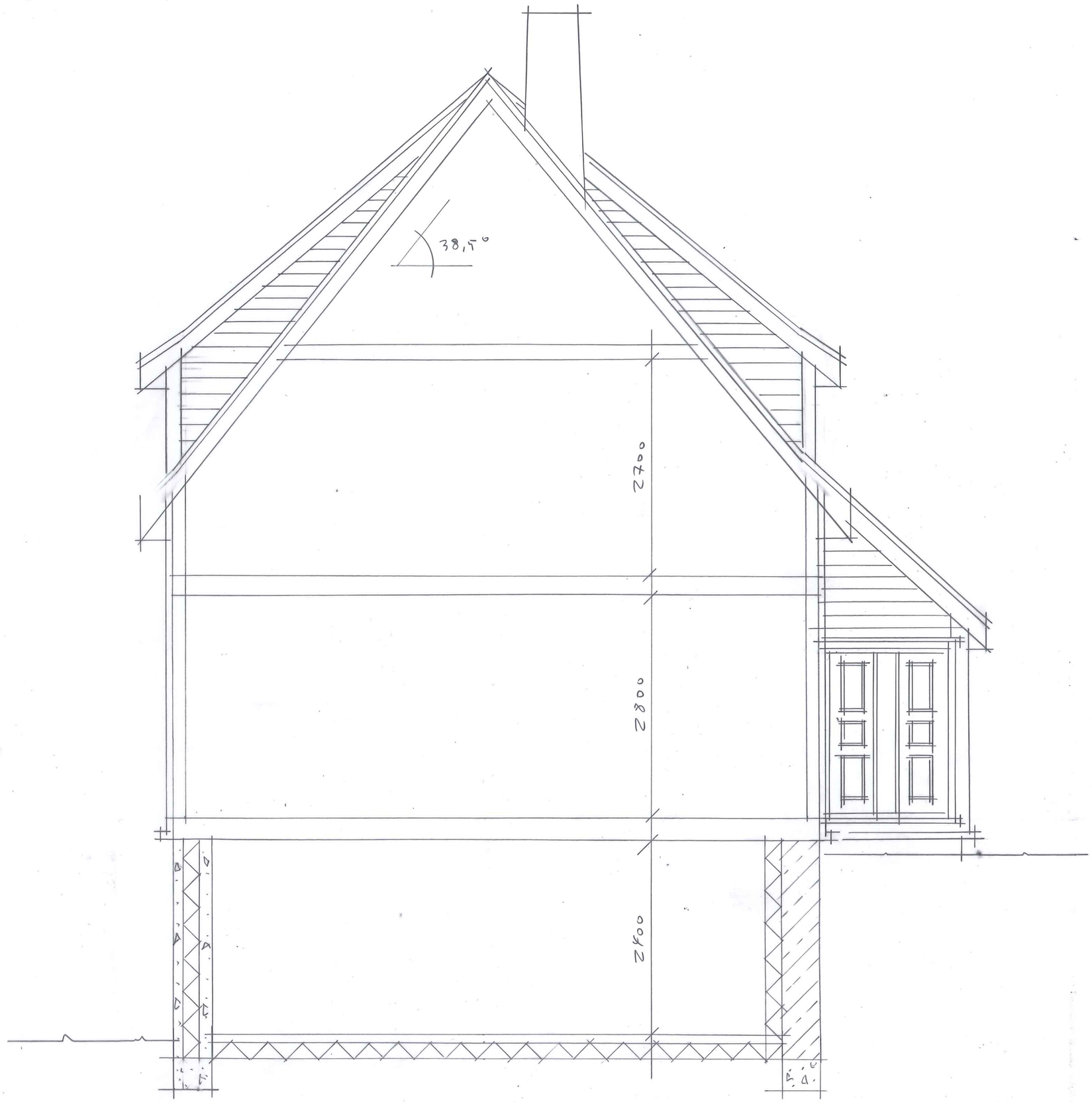
> PROSJEKT
KNUPSEN Ø VATHNE, HØGSTADBK. 7
TILBYGG

> TITTEL
PLAN UNDERETASJE

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV
1:50	06.11.13	209498	10	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL
> W arkvest.no
> Saksbeh. T. Fyrileiv
> Tegnet av —"—
> Kontroll

> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.



› REV	› DATO	› SIGN	› KORREKSJON

› PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE – HØGSTADBK. 7
TILBYGG

› TITTEL
SNITT AA

› MÅL	› DATO	› SAKSNR.	› TEGNINGSNR.	› REV
1:50	13.10.15	209498	20	

ARKVEST

ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL

› W arkvest.no

› Saksbeh. T. Fuglerud
› Tegnet av IL
› Kontroll

› Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

E20

6000

6000

3600

4700

8900

2200

GARASJE
40,0 m²

6600

> REV | > DATO | > SIGN | > KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE, HUGSTADBK. 7
GARASJE

> TITTEL
PLAN 1. ETASJE

ARKVEST

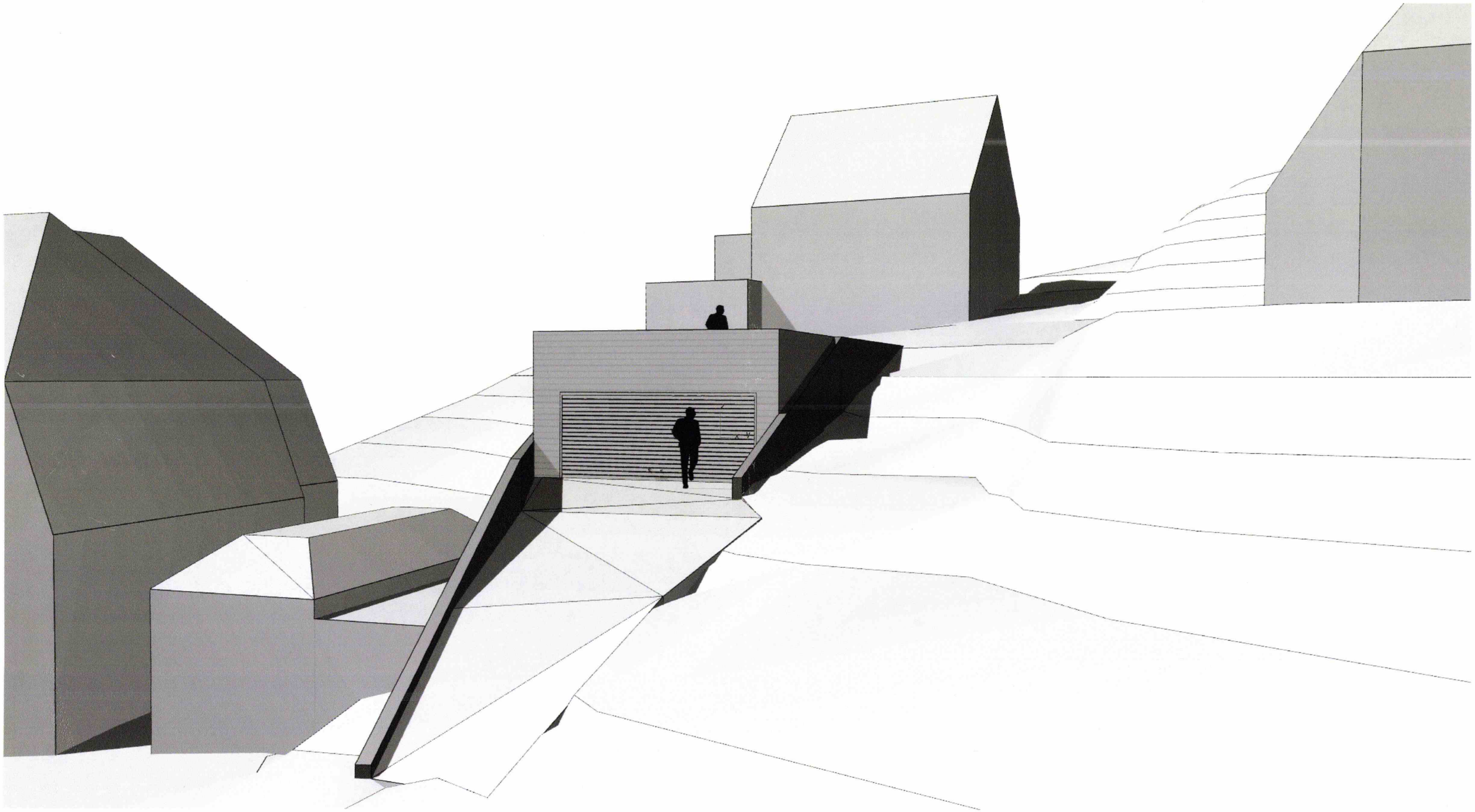
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKT MNAL

> W arkvest.no

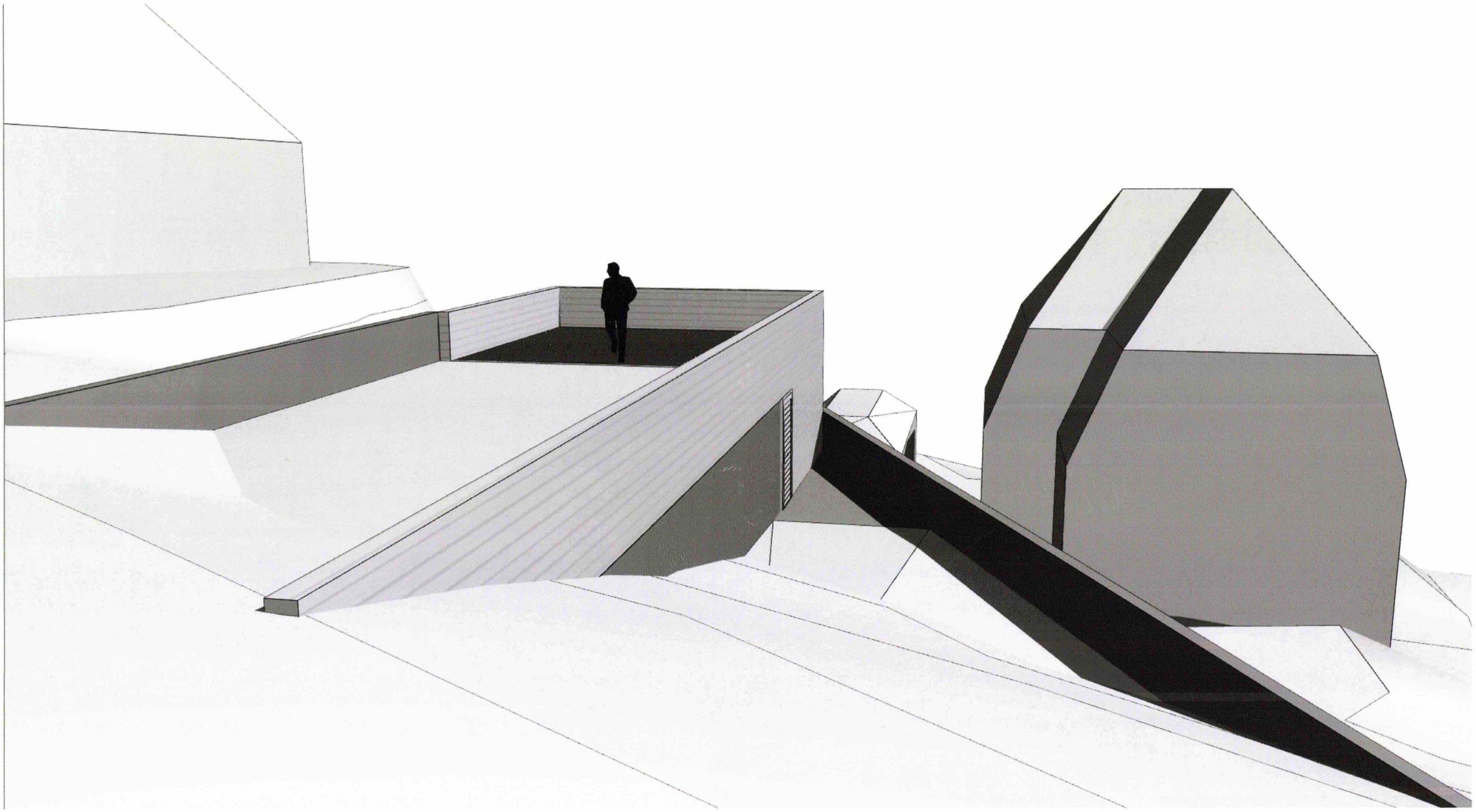
> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:100	06.11.13	209498	11	

> Saksbeh. T. Fuglstad
> Tegnet av
> Kontroll

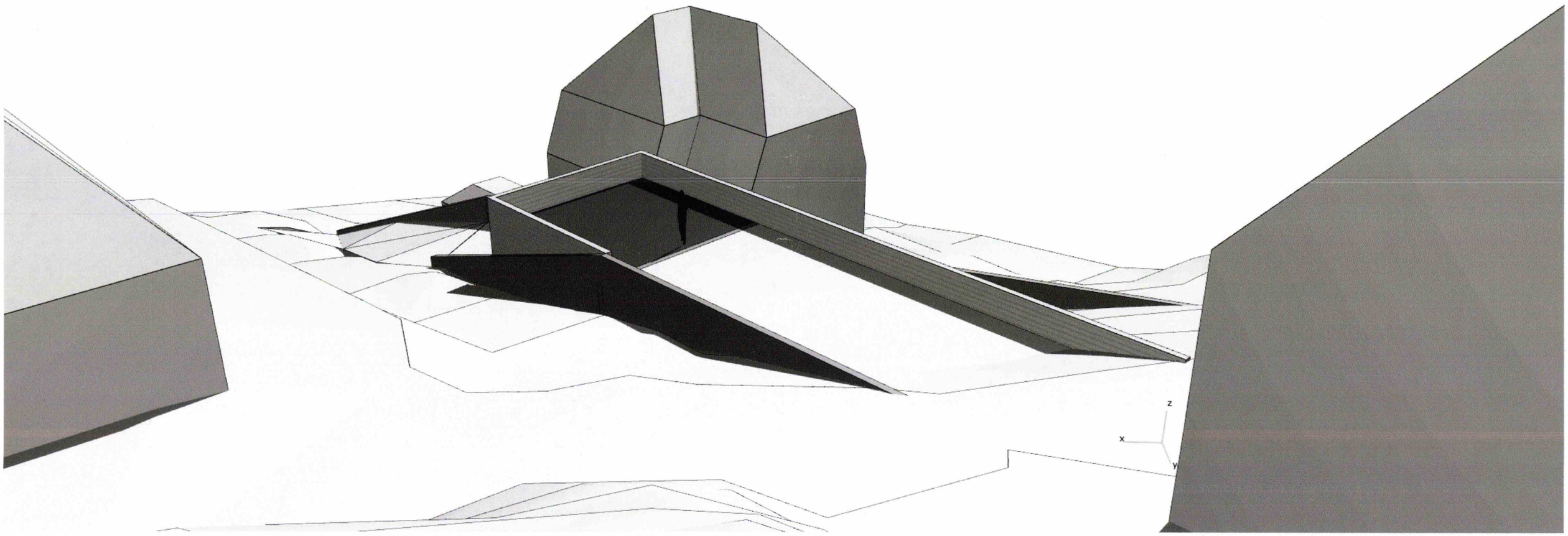
> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.



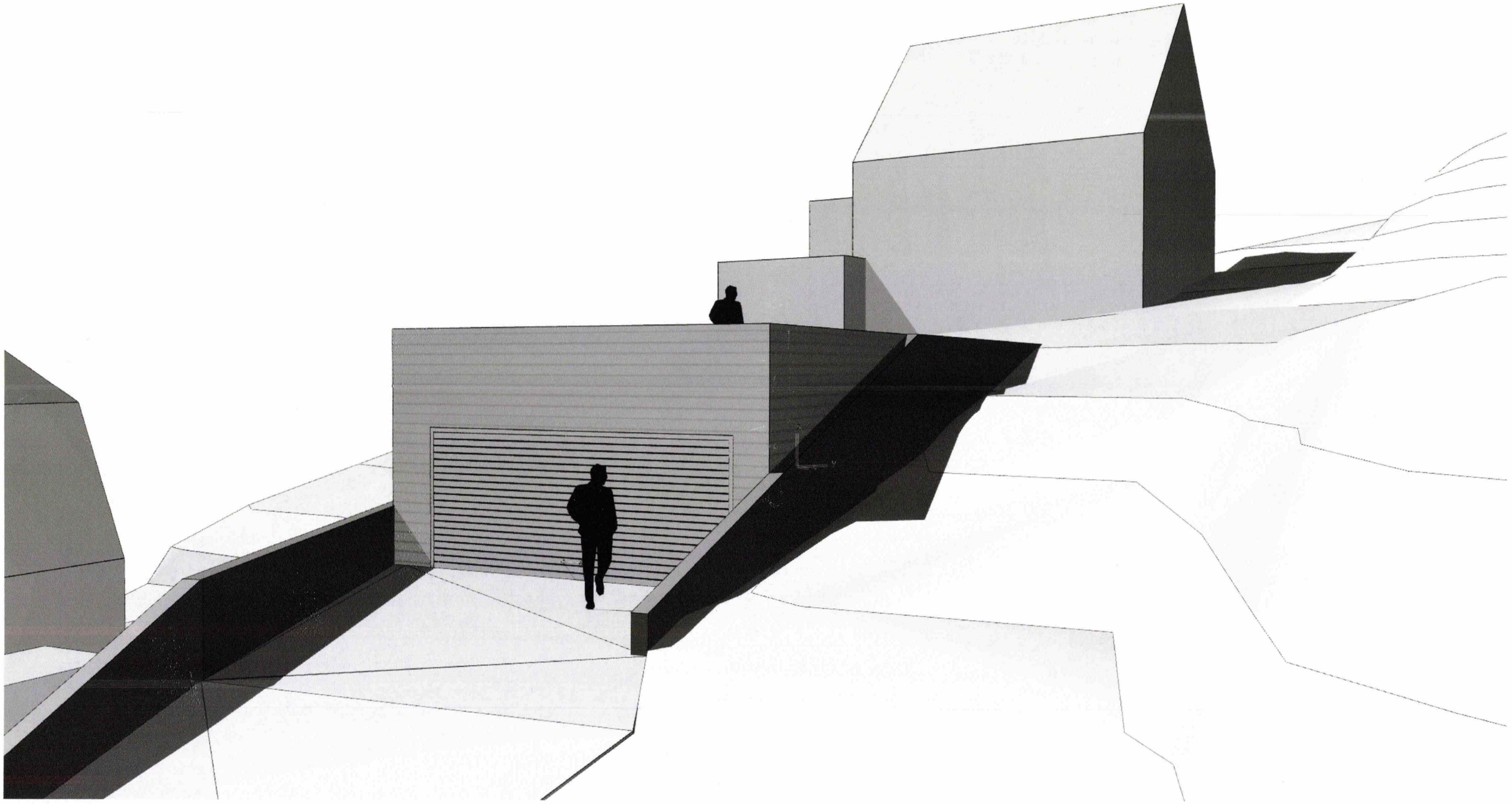
E9



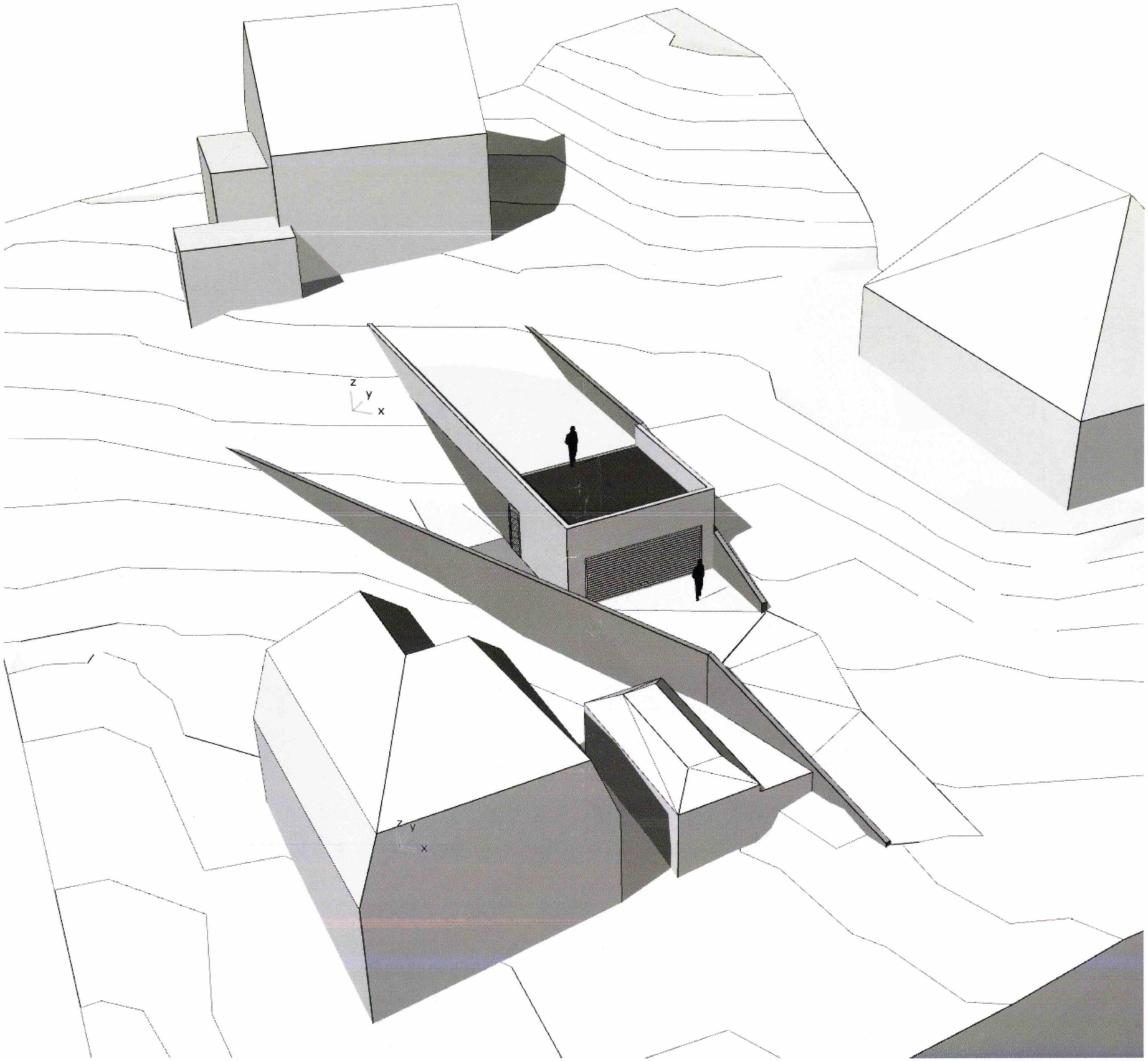
E10



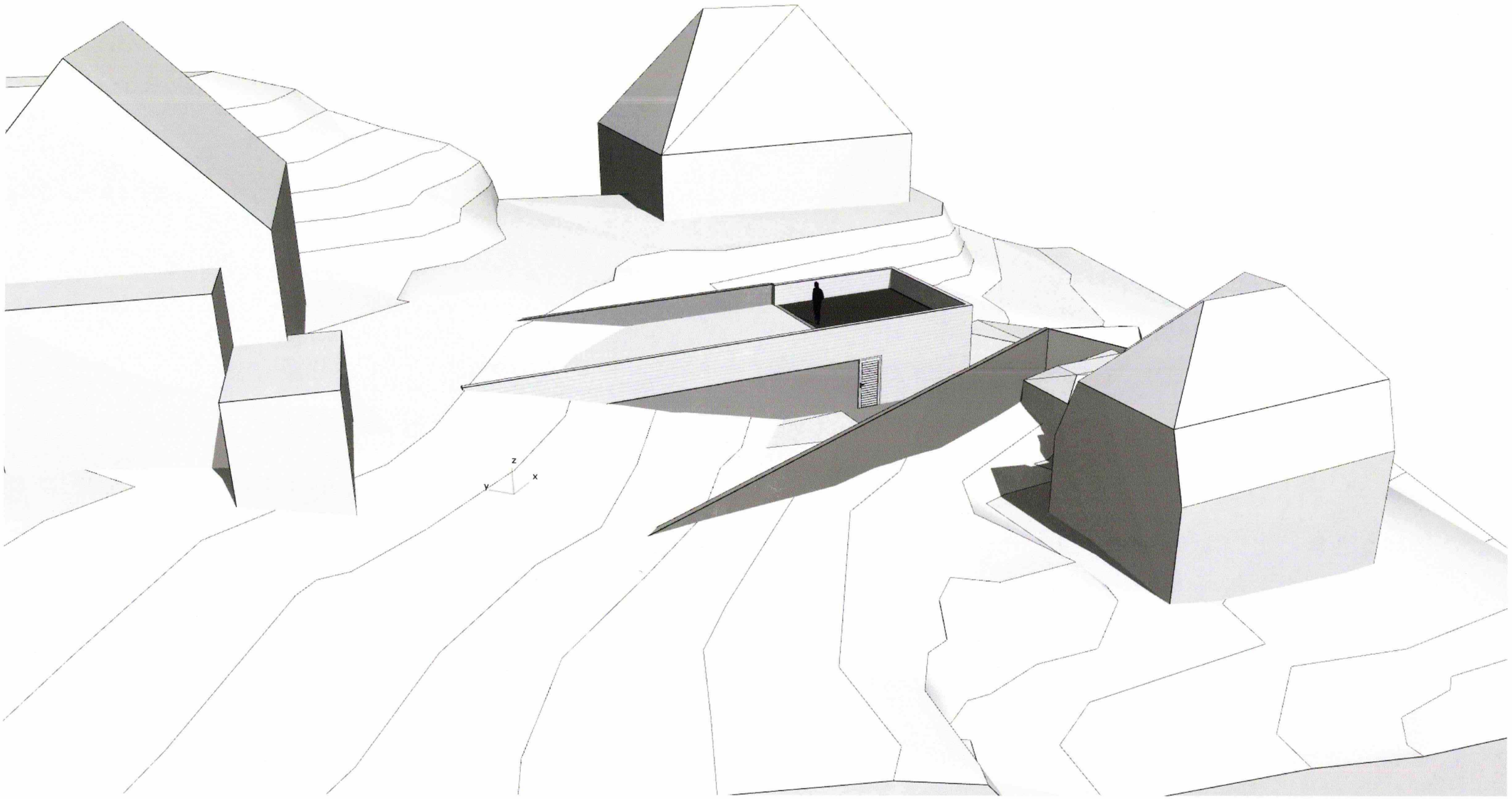
E 11



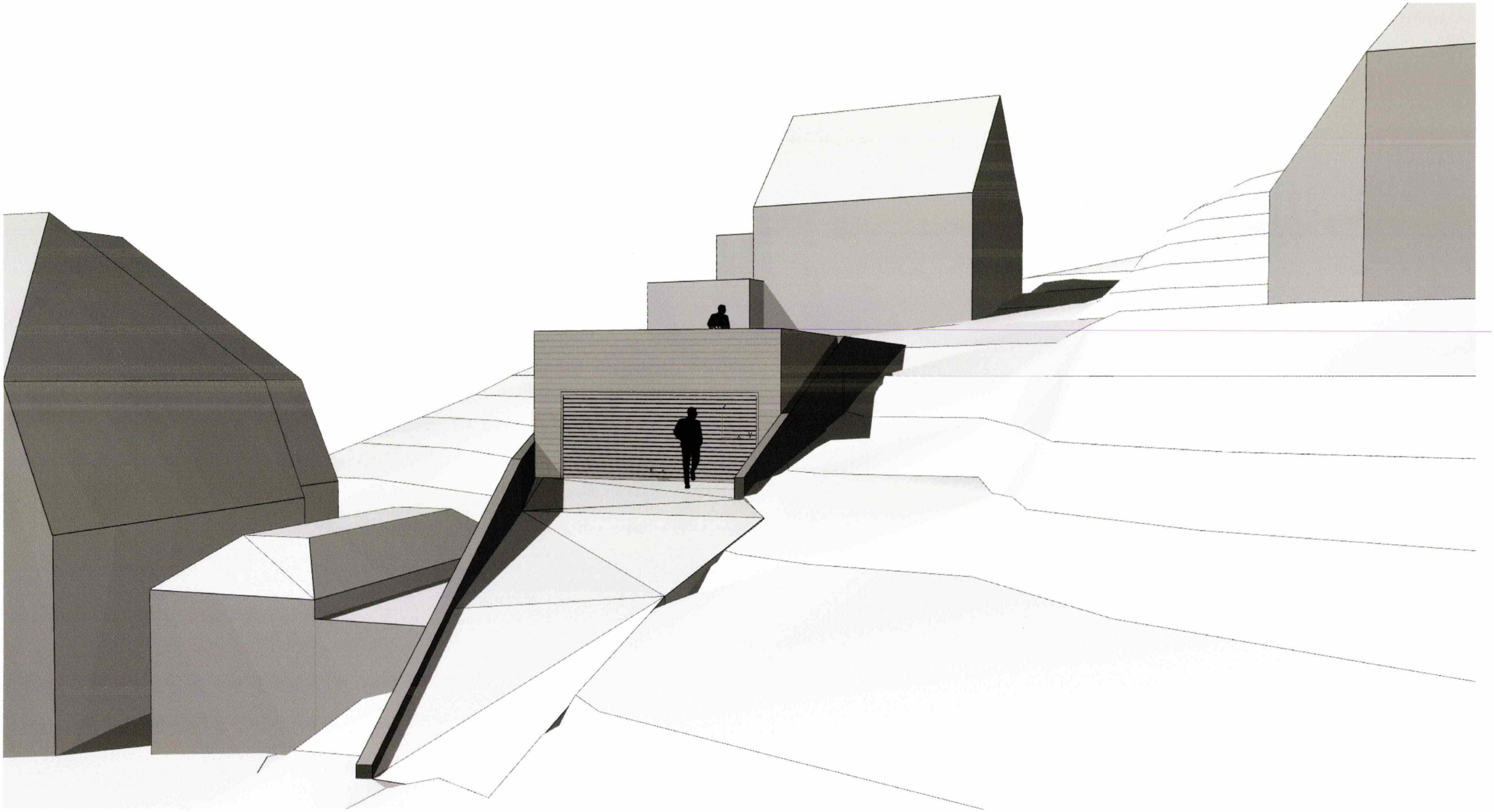
EIR



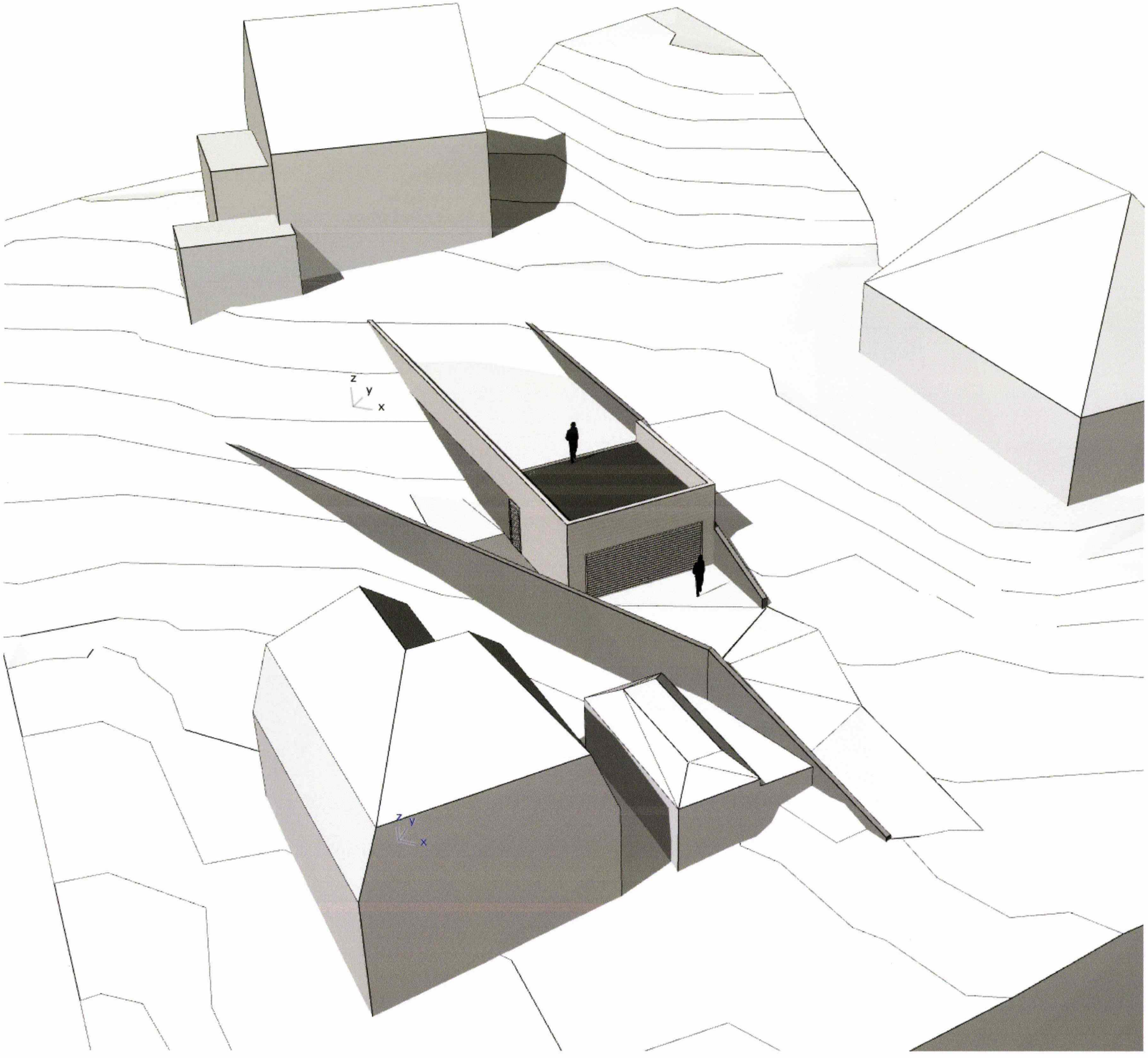
E13



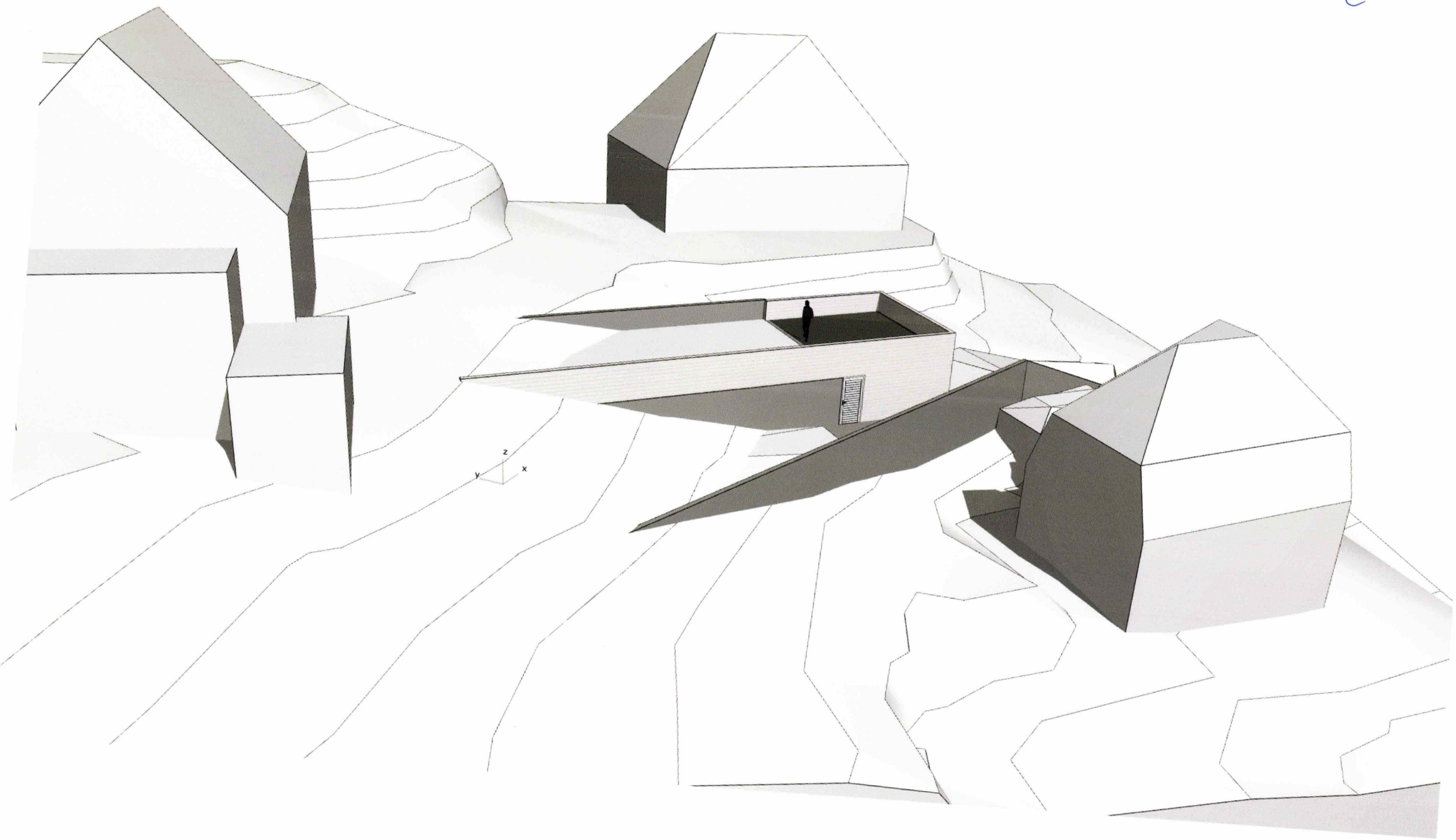
E14



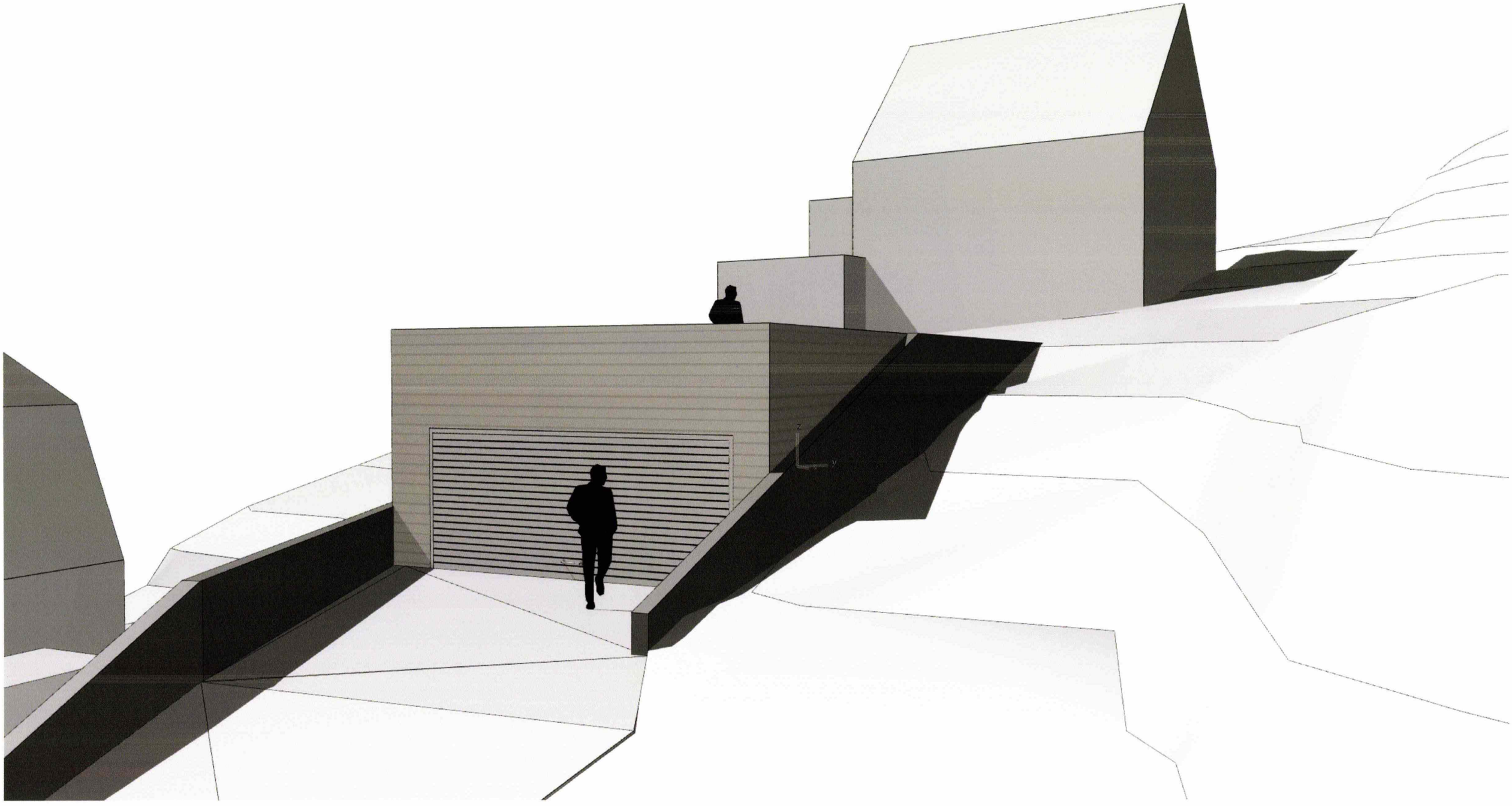
E15



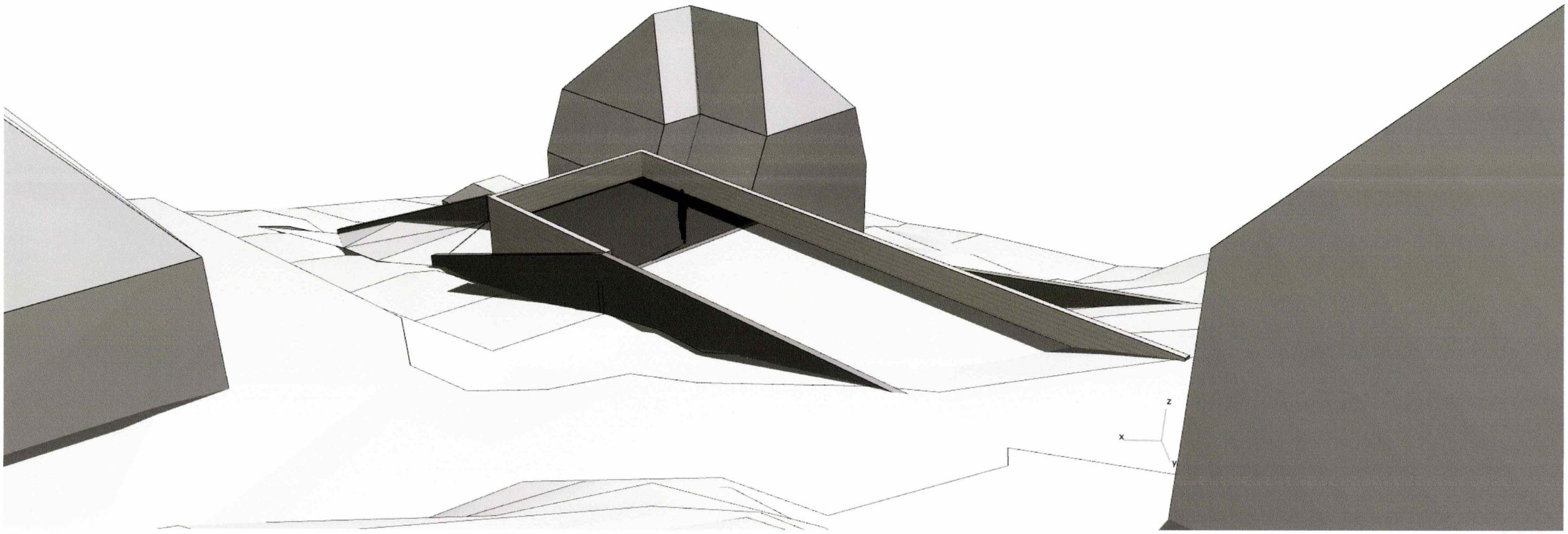
E16



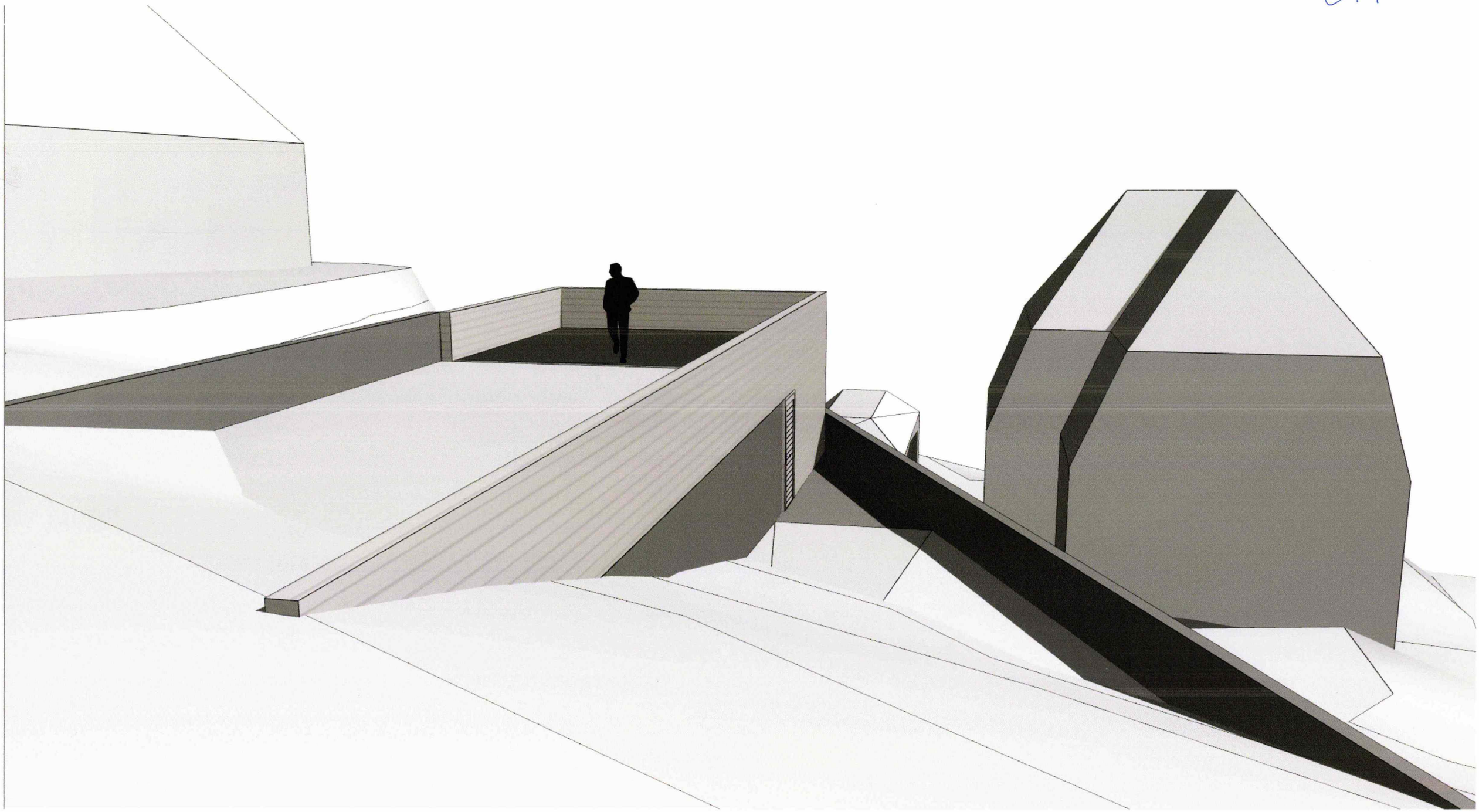
E17



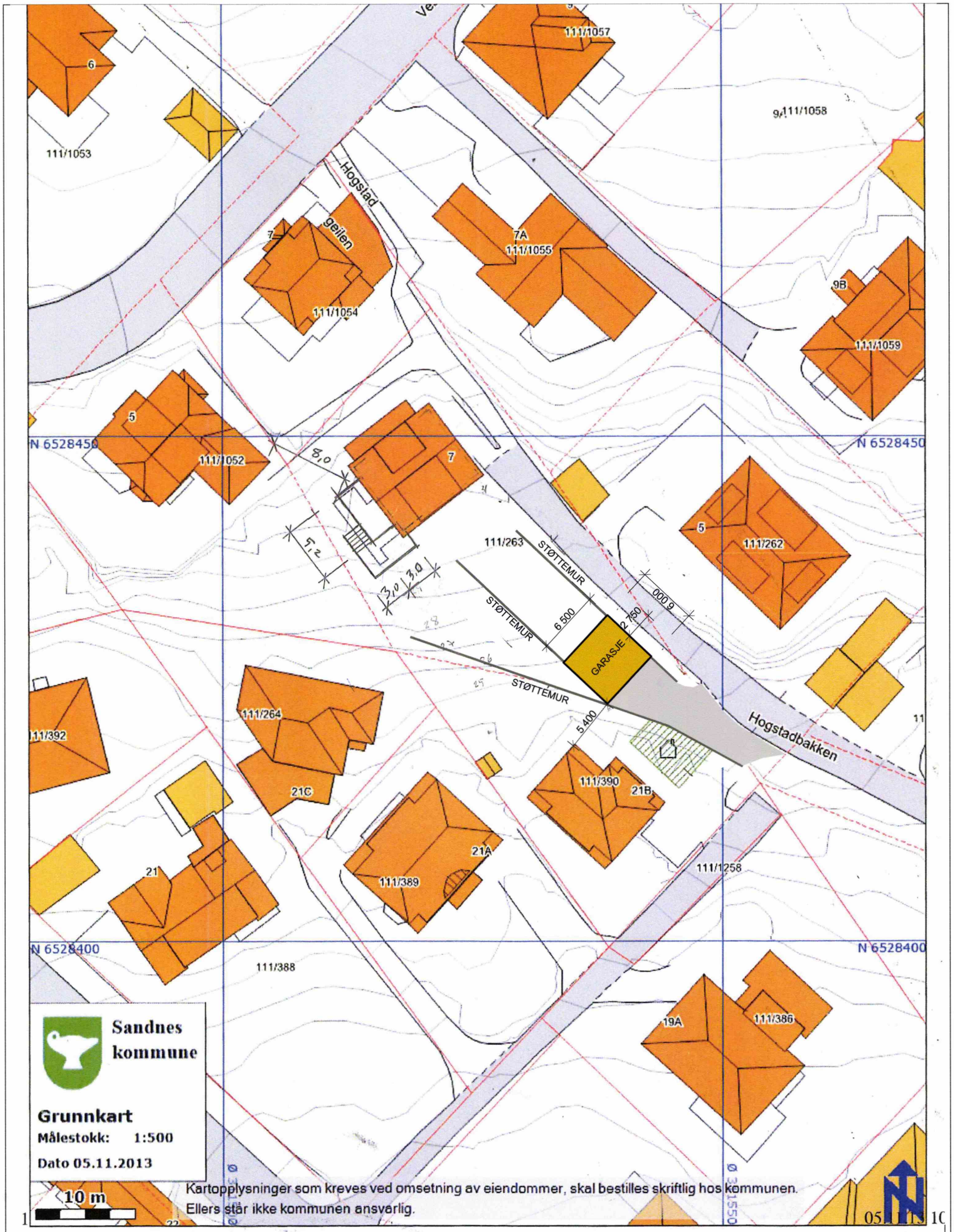
E18



E19



A1



Tittel: Situasjonskart Tilbygg/garasje Hogstadbakken 7	**Dato:** 11.04.14	**Arkitekt:** T.F.	**Kontroll:** -	**Målestokk:** 1:500
	Prosjektnr.: 209498	**Tegningsnr.:** A10-1		**Rev:**

ARKVEST
Storgt. 41
Postboks 36 - 4349 Bryne
TELEFON: 51 68 12 40
E-post: bryne@arkvest.no
www.arkvest.no

A4

BIM modell ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Volumes/ArkVest/05 DIV. PROSJEKTER/209498 - VATHNE & KNUDSEN/00-PROSJEKTFILER/498-3D-modell.pln

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 36
4349 BRYNE

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 14.10.2015

Deres ref:
Saksbehandler: Jamale Abuzeid

Vår ref: 15/11909-5
Arkivkode: 111/263

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §20-3

Gnr./Bnr: 111/263

Byggeadresse: Hogstadbakken 7

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret Vest AS
Tiltakshaver m/adr: Svein Vathne, Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 11.09.2015 mottatt: 11.09.2015
Siste dokument mottatt: 13.10.2015

Fakta: Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg/påbygg med terrasse på boligens sør-vestside, riving av eksisterende garasje på 15 m^2 , oppføring av en ny garasje på 40 m^2 og bruksendring av underetasje til rom for varig opphold.

BYA: 37 m^2 tilbygg/påbygg
BYA: 40 m^2 garasje

BRA: 30 m^2 tilbygg/påbygg
BRA: 35 m^2 garasje

Gjeldende plan:
Reguleringsplan nr. 79112 med bestemmelser.

Protest og merknad:
Naboer er varslet og ingen merknader er mottatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Rivningsavfall skal deponeres på godkjent deponi.

3. Rivingsarbeidene må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-2 (sikringstiltak).

4. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
5. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
6. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Det blir gitt lokal godkjenning for ansvarsrett / ansvarsrett for følgende fagområder

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Arkitektkontoret Vest AS	Søk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	T.Haga Maskin AS	Grunnarbeid og betongarbeider	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	T.Haga Maskin AS	Grunnarbeid og betongarbeider	Tiltaksklasse 1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Jamale Abuzeid

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
SITUASJONSPLAN
FASADETEGNING
PLANTEGNING
TEGNINGER 3D
Snitt
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Svein Vathne, Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES

E1



NP 1. Nye vinduer
2. Ny dør og trapp

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1143/2010

20100518 3.-/

A	18.06.10	TF	VINDUER, DØR, TRAPP
› REV	› DATO	› SIGN	› KORREKSJON

› PROSJEKT
KNUDSEN & VATHNE – HOGSTADBK. 7
FASADEENDRING – NYE VINDUER

› TITTEL
FASADE MOT SØRØST

› MÅL	› DATO	› SAKSNR.	› TEGNINGSNR.	› REV
1:50	12.05.10	209962	31	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKTER MNAL
› Storgata 41 › Postboks 36
› N-4349 Bryne
› T 51 77 17 90 › F 51 77 17 91
› W arkvest.no

› Saksbeh. T. Fjeldstad
› Tegnet av
› Kontroll

› Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten ArkVest as's ikke medvirker i.

1. 5/12

E2



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1143/2010

NP: 1. Nye vinduer
2. Tak over hoved inngangsparti erstarandret
3. Ny dør

20100518 3-1

REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	18.06.10	TF	HOVEDINNGANGSDØR

PROSJEKT: KNUDSEN & VATHNE - HOGSTADBK 7. FASADEENDRING - NYE VINDUER

TITTEL: FASADE MOT NORDØST

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV
1:50	12.03.10	207168	30	

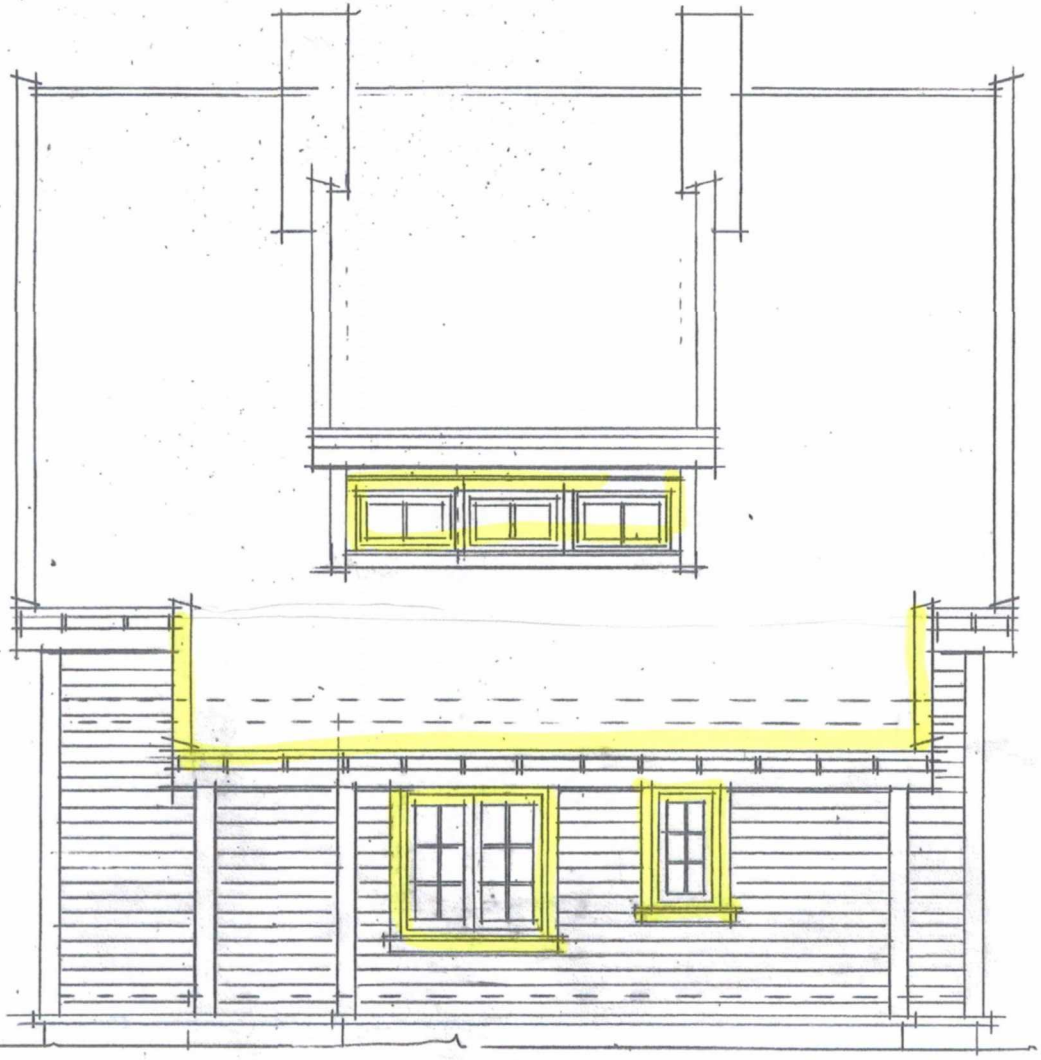
ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Storgata 41 > Postboks 36
N-4349 Bryne
T 51 77 17 90 > F 51 77 17 91
W arkvest.no

Saksbeh. T.Fuglestad
Tegnet av
Kontroll

Tegningene må hverken helt eller delvis kopiteres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

1.6/12

E3



NP: 1 Nye vindier
2. Tak over inngangsparti erstattes

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1143/2010

20100518371

> REV	> DATO	> SIGN	> KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN & VÅTHNE, HOGSTADBK. 7
FASADEENDRING – NYE VINDUER

> TITTEL
FASADE MOT NORDVEST

> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:50	12.03.16	209968	33	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
*SIVILARKITEKTER MNAL
> Storgata 41 > Postboks 36
> N-4349 Bryne
> T 51 77 17 00 > F 51 77 17 91
> W arkvest.no

> Saksbeh. T. Ruckstad
> Tegnet av
> Kontroll

> Tegnir.gene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ArkVest as ikke medvirker i.

1. 7/12

E4



NP 1. Nye vinduer og dør mot terrasse
2. Tak over inngangsparti er forandret

Godkjent av byggningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 11432/2010

2010.05183.-1

A	18.06.10	TTF	TERRASSEDØR
> REV	> DATO	> SIGN	> KORREKSJON

> PROSJEKT
KNUDSEN 8 VATHJE, HOGSTADBK. 7
FASADEENDRING – NYE VINDUER

> TITTEL
FASADE MOT SØRVEST

> MÅL	> DATO	> SAKSNR.	> TEGNINGSNR.	> REV
1:50	12.03.10	209468	32	

ARKVEST
ARKITEKTKONTORET VEST AS
SIVILARKITEKTER MNAL
> Storgata 41 > Postboks 36
> N-4349 Bryne
> T 51 48 53 00 > F 51 48 51 66
> W arkvest.no

> Saksbeh. T. Fuglestad
> Tegnet av
> Kontroll

> Tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbbider som ArkVest as ikke medvirker i.

1. 8/12

Stine Isachsen Knudsen og Svein Vathne
Hogstadbakken 7
4307 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.10.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Nedim Ploco

Vår ref : 201005183-3
Arkivkode : O: : 111-263

D sak 1143/2010 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 jfr §20-2

Gnr./Bnr: 111/263 Byggeadresse: HOGSTADBAKKEN 7

Tiltakets art: Endring av bygg- Fasadeendring
Byggets/anleggets art: Enebolig
Tiltakshaver: Stine Isachsen Knudsen og Svein Vathne

Søknad om tillatelse datert: 26.08.2010 mottatt: 26.08.2010
Siste dokument mottatt: 26.08.2010

Fakta:
Huset i Hogstadbakken 7 ble bygd i 1920. Huset er registrert som bevaringsverdig, og markert med verneverdi 3.
Det ble gjort fasadeendringer på 60-tallet, blant annet ble vinduene byttet ut til typen husmorsvinduer. Søknaden gjelder utskifting av disse vinduer, forandring av tak formen over inngangsparti og oppføring av ny dør og trapp mot hage på sør øst side. Arkitekt har prøvd å tilpasse forandringer til opprinnelig husets stilart men han har ikke brukt opprinnelige tegninger fra1920.

Gjeldende plan:
Reguleringsplan 79112

Protest og merknad:
Naboer er varslet, ingen innvendinger er mottatt.

Bygningssjefens vurdering:
Bygningssjefen mener at fasadeendring skal utføres slik som er beskrevet i vedlegg til søknad og slik som tegninger viser. Omsøkte endringer skal aksepteres som rehabilitering av fasade men dessverre ikke, det som er ønskelig i Sandnes kommune, som tilbakeføring av opprinnelig fasade.
Vinduer har ikke opprinnelige proporsjoner, dvs. forhold i mellom bredde og høyde.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se pbl § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

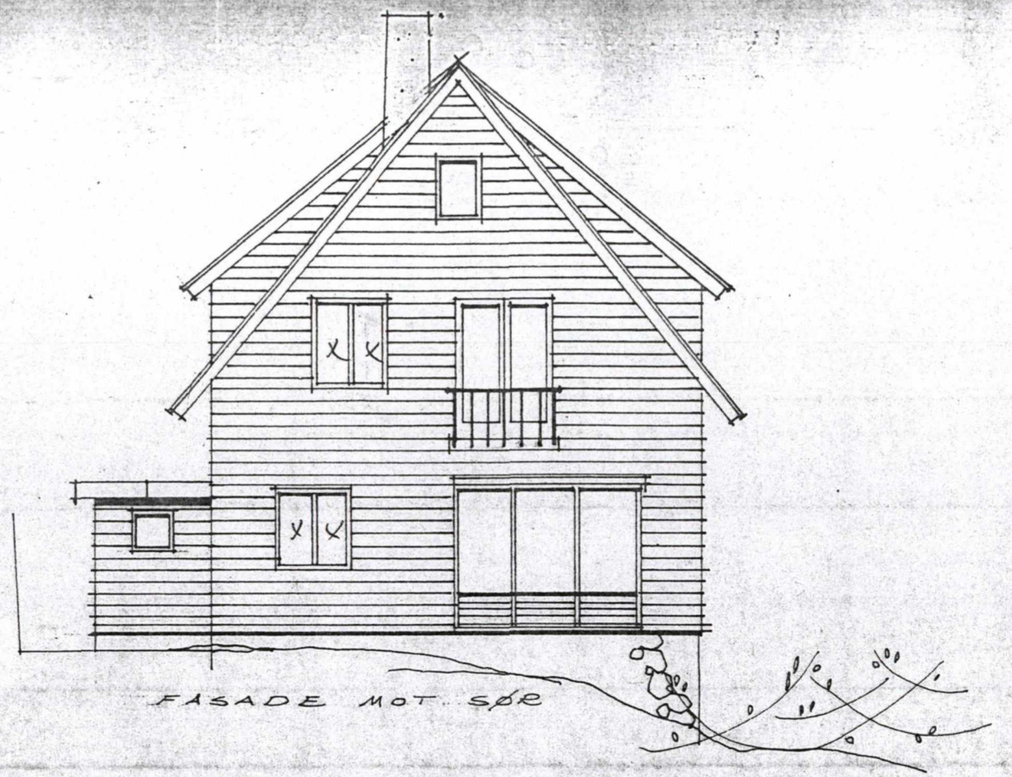
for Ola T Solheim
bygningssjef

Nedim Ploco
saksbehandler

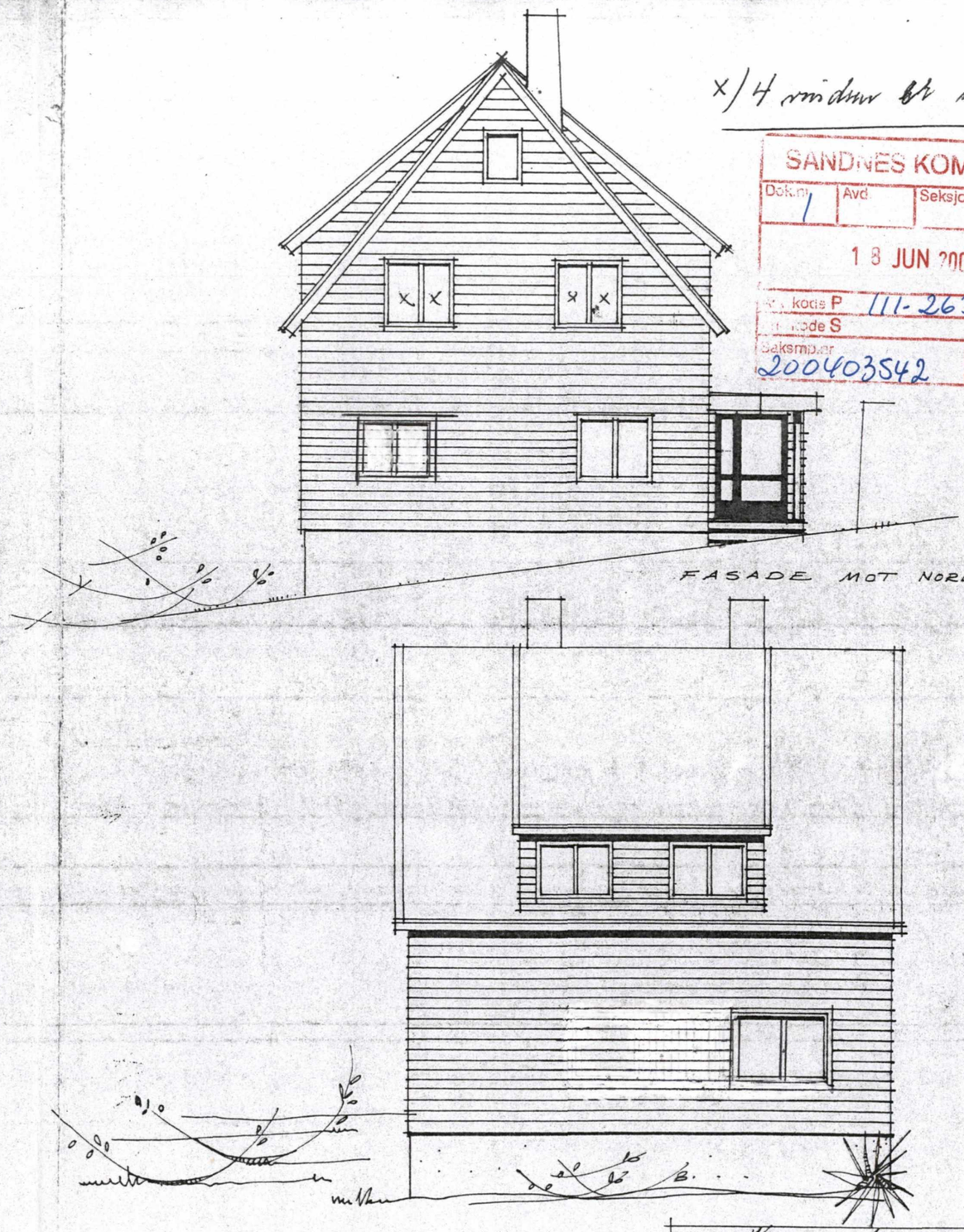
Vedlegg: Stemplede tegninger
Orientering om klagerett

x/4 vindu pr enhet.

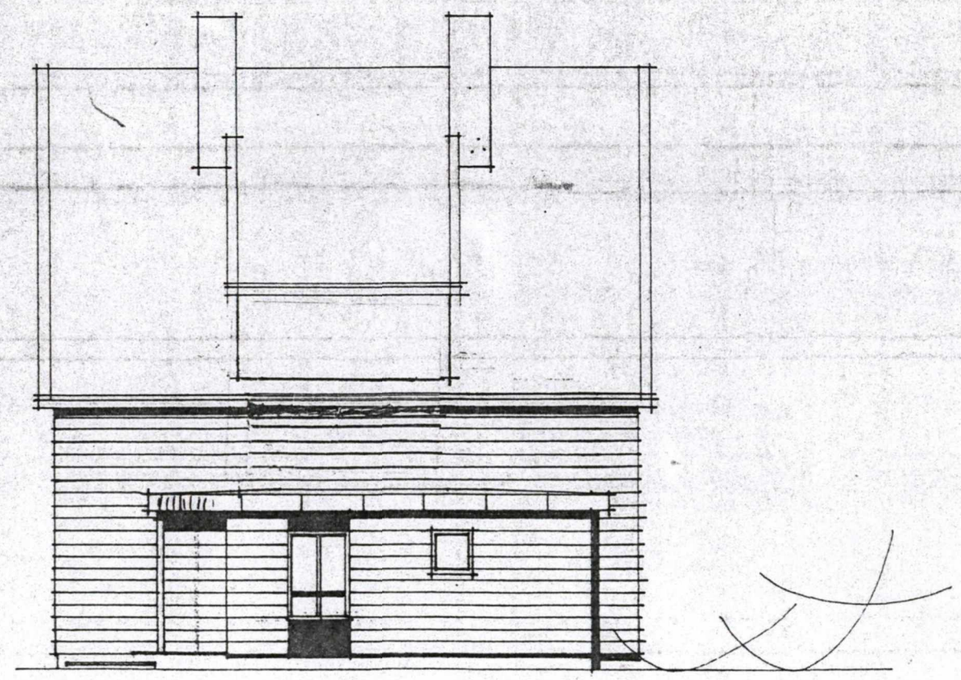
SANDNES KOMMUNE
Dokm. 1 | Avd. | Seksjon | SS
18 JUN 2004
Arkivkode P III-263
Arkivkode S
Saksmappe 200403542 | Kass.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 702/04

HERR WALDEMAR ANKARSTRAND HOGSTADBAKKEN 7 SANDNES	DATO: 5-3-62 SAK: TEGN: KG.
FASADER	M=1:100
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLADNR: 7

Hilde Aakre
Vemorkveien 6
4317 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 30.06.2004

Deres ref.:
Saksbehandler: Rolf Skjæveland

Vår ref : 200403542-2
Arkivkode : O: : 111-263

D SAK 702/2004 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 111/263/0/0 Byggeadresse: HOGSTADBAKKEN 7

Tiltakets art: Fasadeendring
Eventuell beskrivelse:
Byggets/anleggets art: Enebolig
Tiltakshaver: Hilde Aakre

Melding datert: 11.06.2004 mottatt: 15.06.2004

Fakta: Det søkes tillatelse til mindre fasade endringer. Fasadeendringene er forelagt M. Paavola.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 79112

Nabovarsel: Naboer er varslet, ingen merknader er mottatt.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

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

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

Ola T Solheim
Bygningssjef

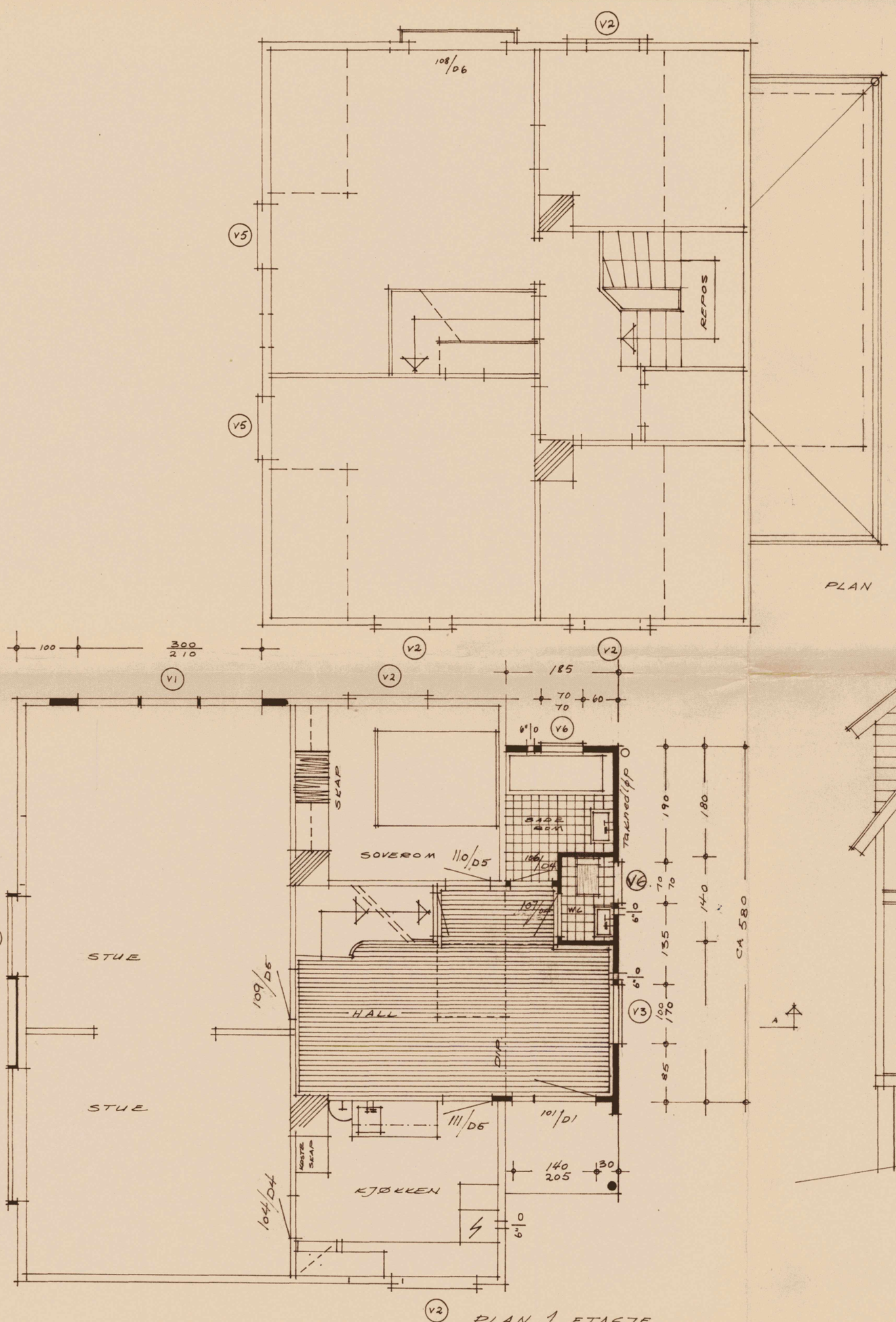
Rolf Skjæveland
Saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

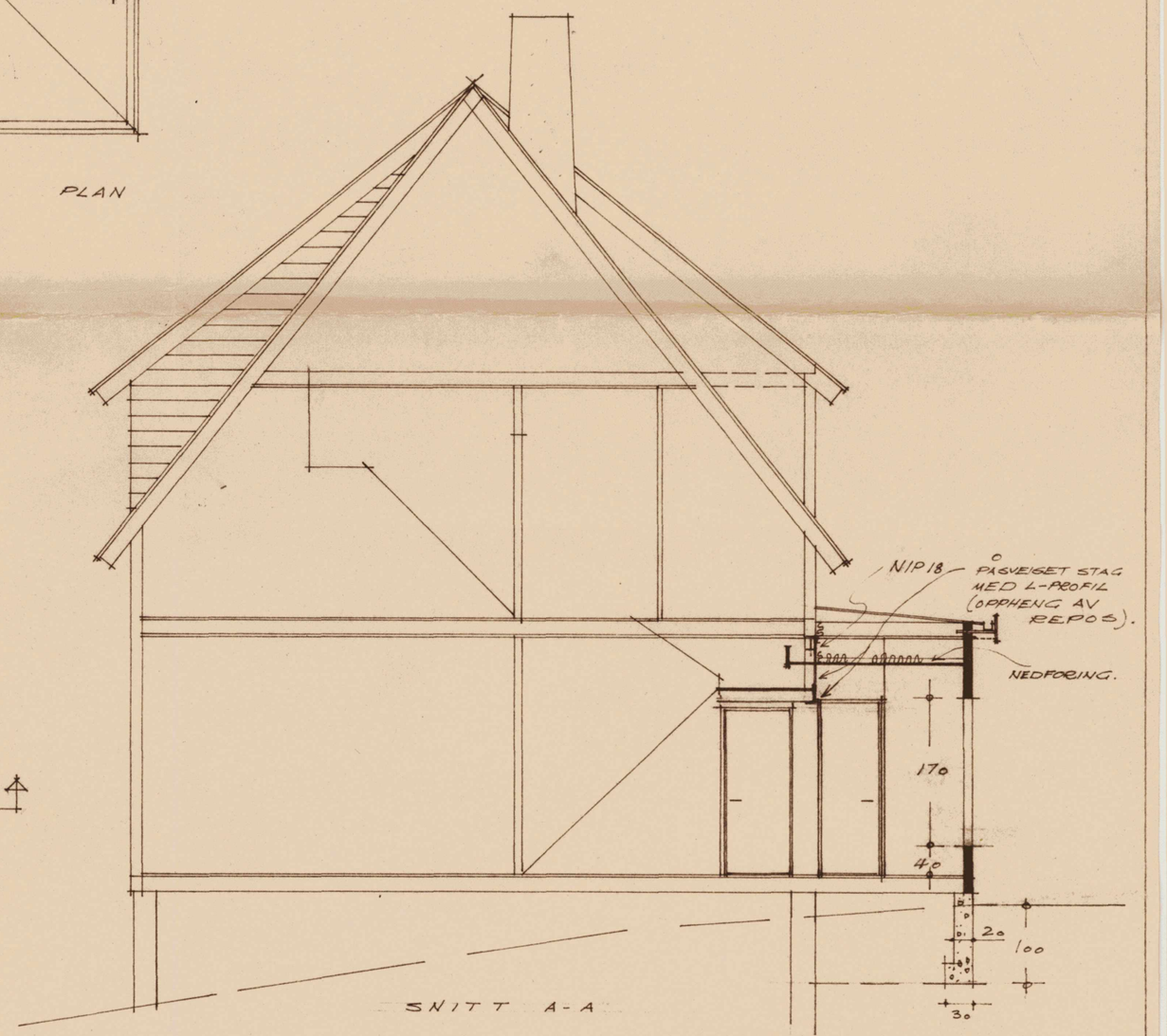
Faktura for saksbehandling kr. 680,- ettersendes.
Opplysning til økonomiavdeling - konto: 1621.4160.3003. X0950

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh
Dokumentsenteret
Sandnes kommune



PLAN

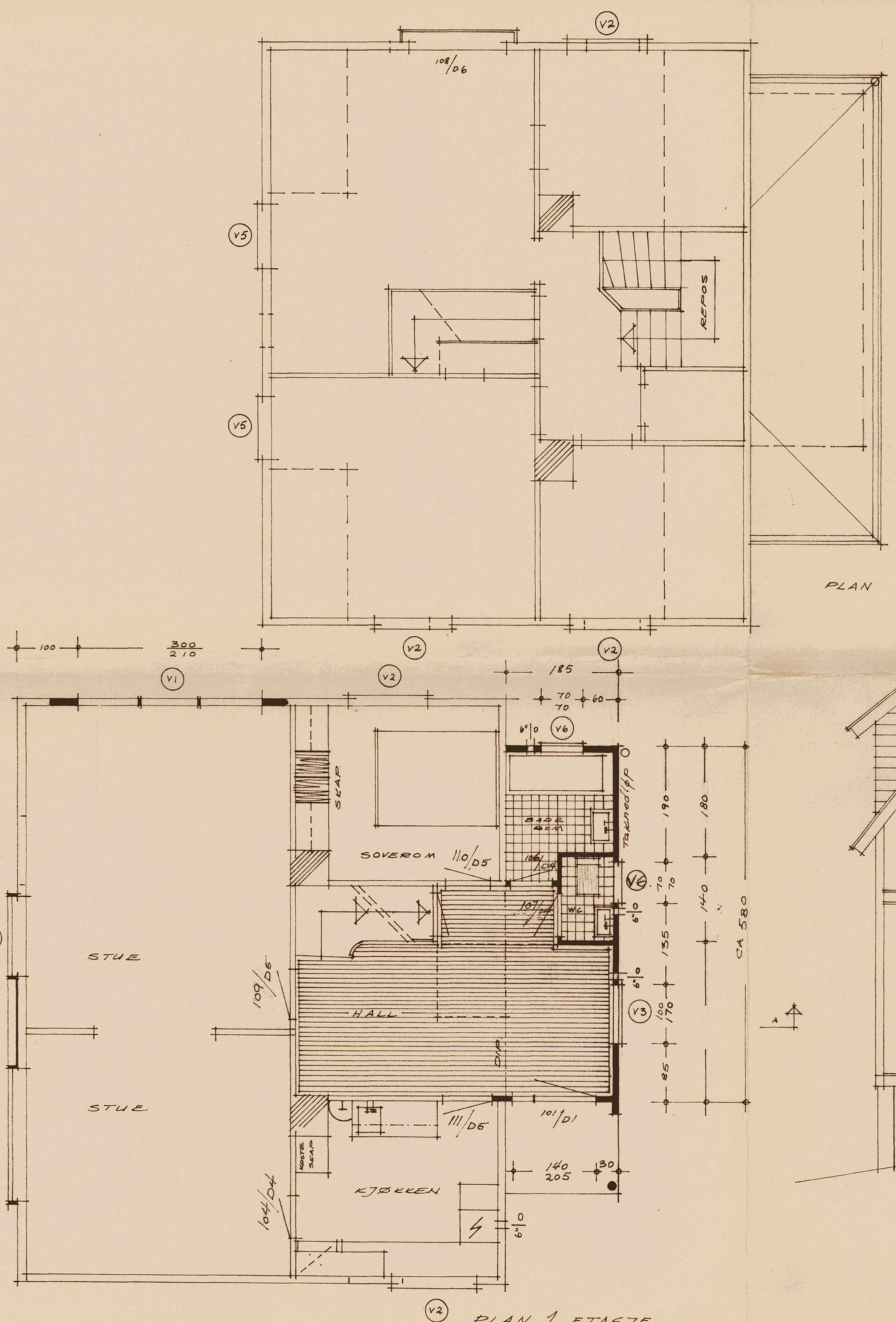


SNITT A-A

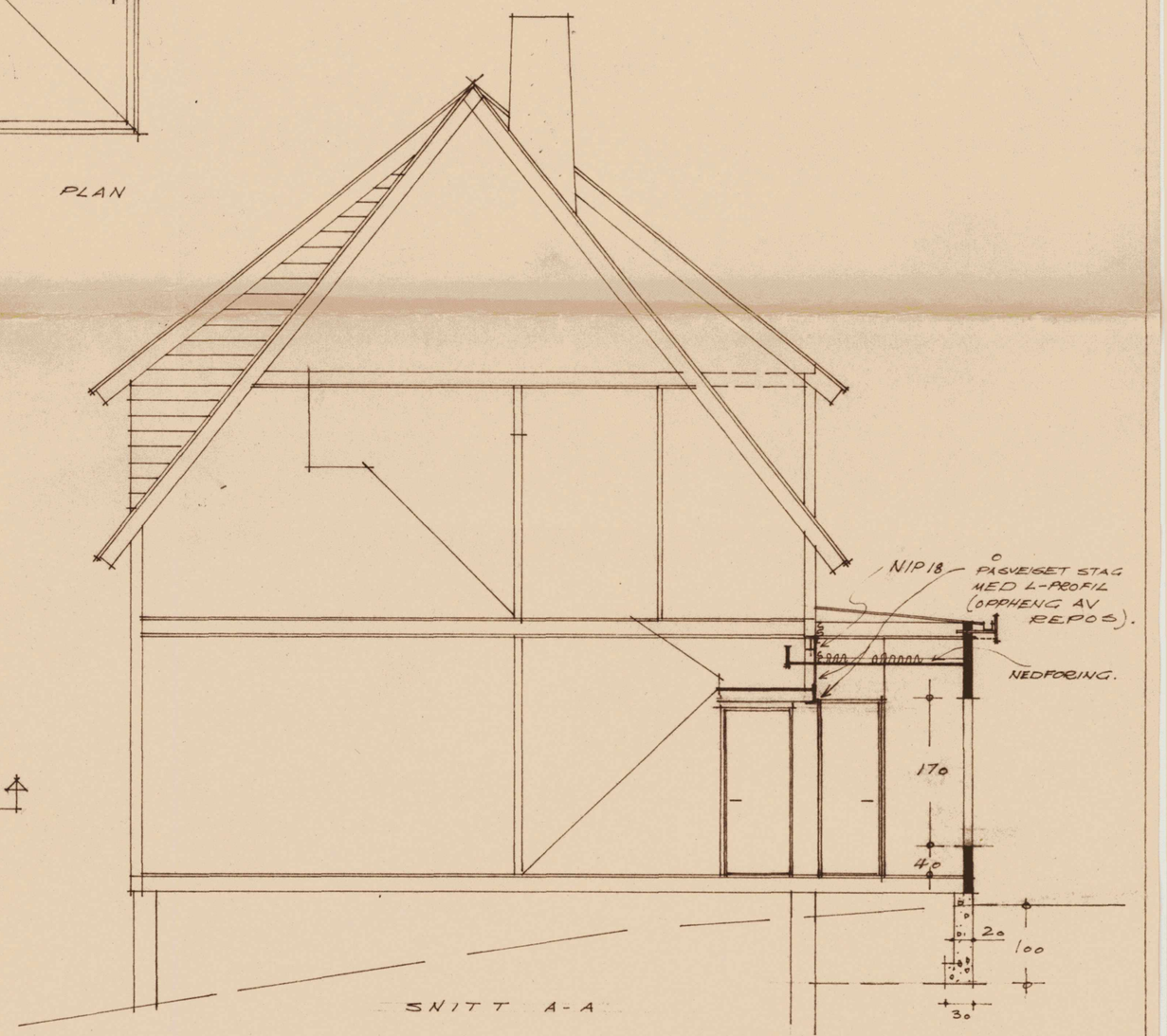
HERR WALDEMAR ANKARSTRAND	DATO: 5-3-62
HOGSTADBAKKEN 7.	SAK:
SANDNES.	TEGN: KL.
PLANER OG SNITT	M = 1:50
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD: 6

Sandnes Byggingsråd
Sak nr. 35/62

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN



SNITT A-A

HERR WALDEMAR ANKARSTRAND	DATO: 5-3-62
HOGSTADBAKKEN 7.	SAK:
SANDNES.	TEGN: KL.
PLANER OG SNITT	M = 1:50
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD: 6

Sandnes Byggingsråd
Sak nr. 35/62

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 17/4 1962.

Sak 35/62.

Arkitekt Thor Berstad fremlegger revidert plan for tilbygg til hus på nr. 7 Hogstadbakken, eier Waldemar Ankarstrand. Tilbygget vil ved den nye plan kun bli oppført i 1 etasje. (Se sak 95/61).

Beslutning:

Under henvisning til beslutning av bygningsrådet i møte 14/11 -61 godkjennes de reviderte planer.

Rett utskrift: /xx.

Oversendes herr Waldemar Ankarstrand under henvisning til ovenstående utskrift. Meddelelse må gis bygningssjefen, når arbeidet igangsettes.

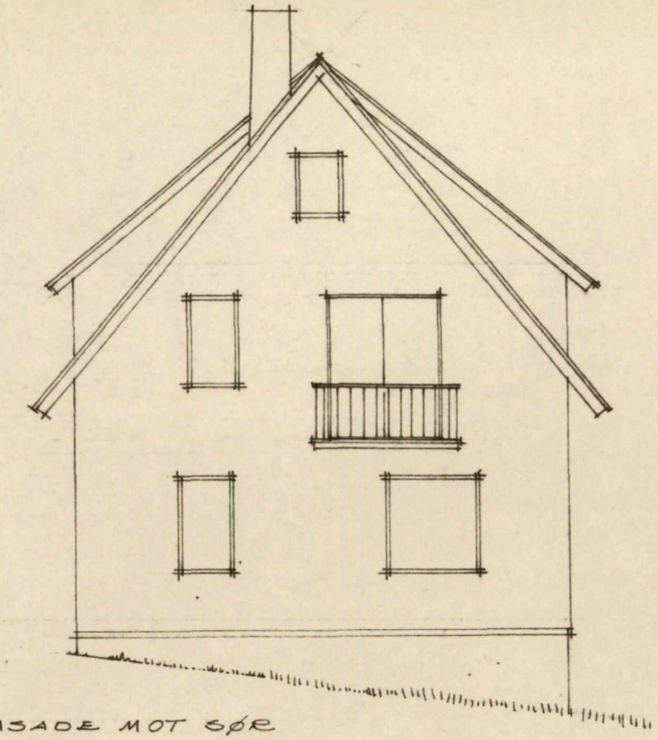
Sandnes, den 25/4 1962.

/xx.
Egil Refsnes
bygningssjef.

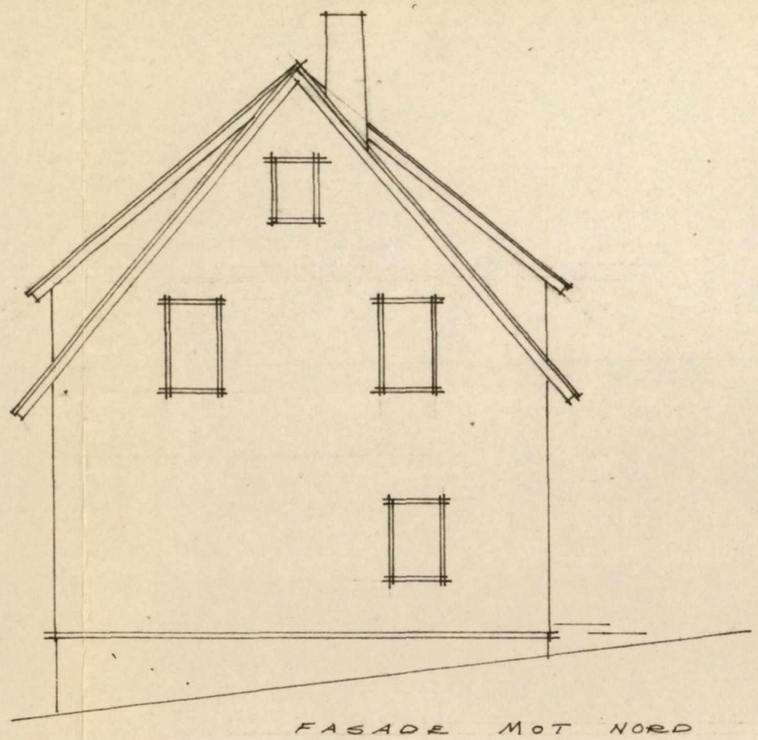
Bilag: 1 byggeanmeldelse,
2 tegninger samt tegninger sak 95/62).

Ansvarshavende:
Erling Hellvik

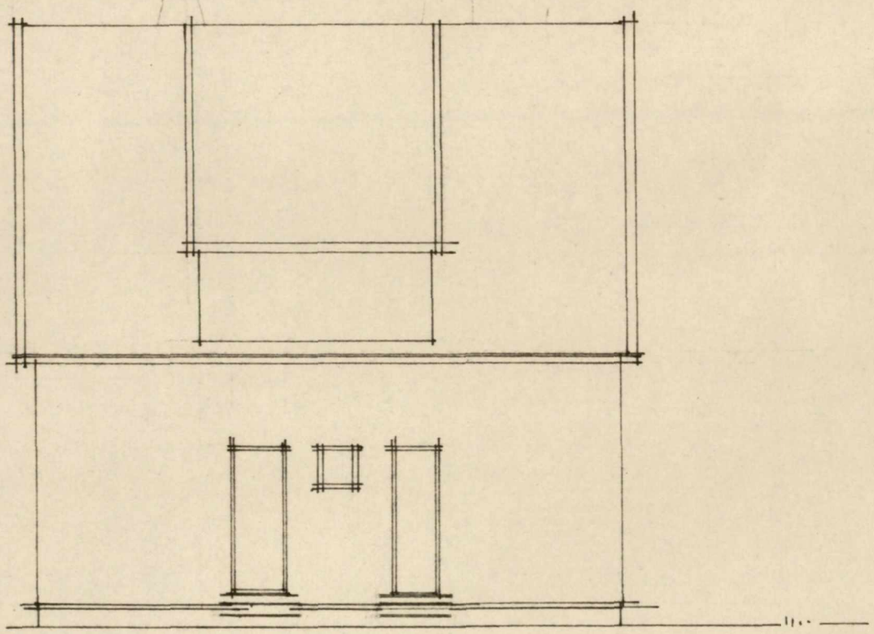
Gjenpart for arkitekt T. Berstad.



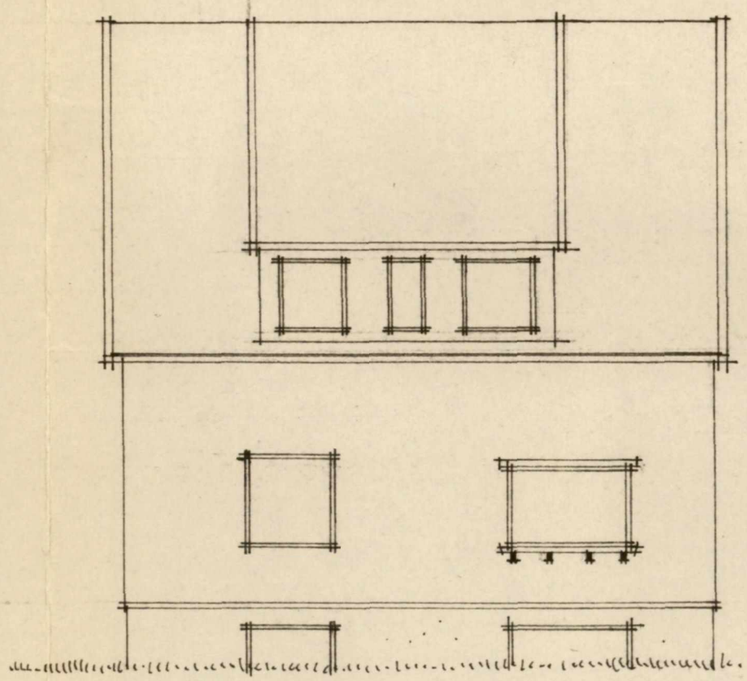
FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

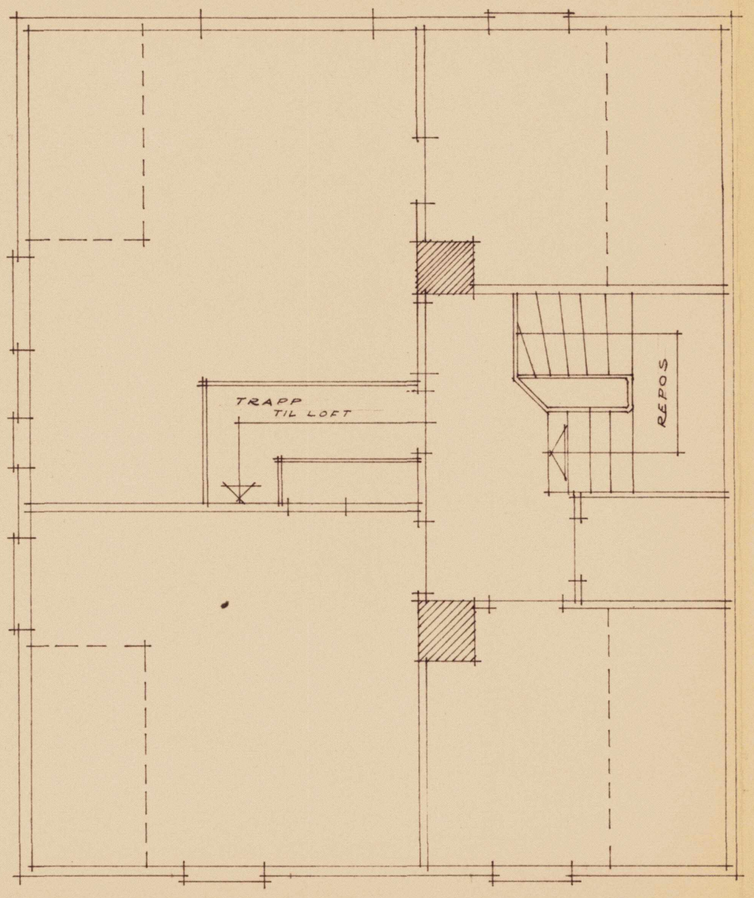


FASADE MOT ØST

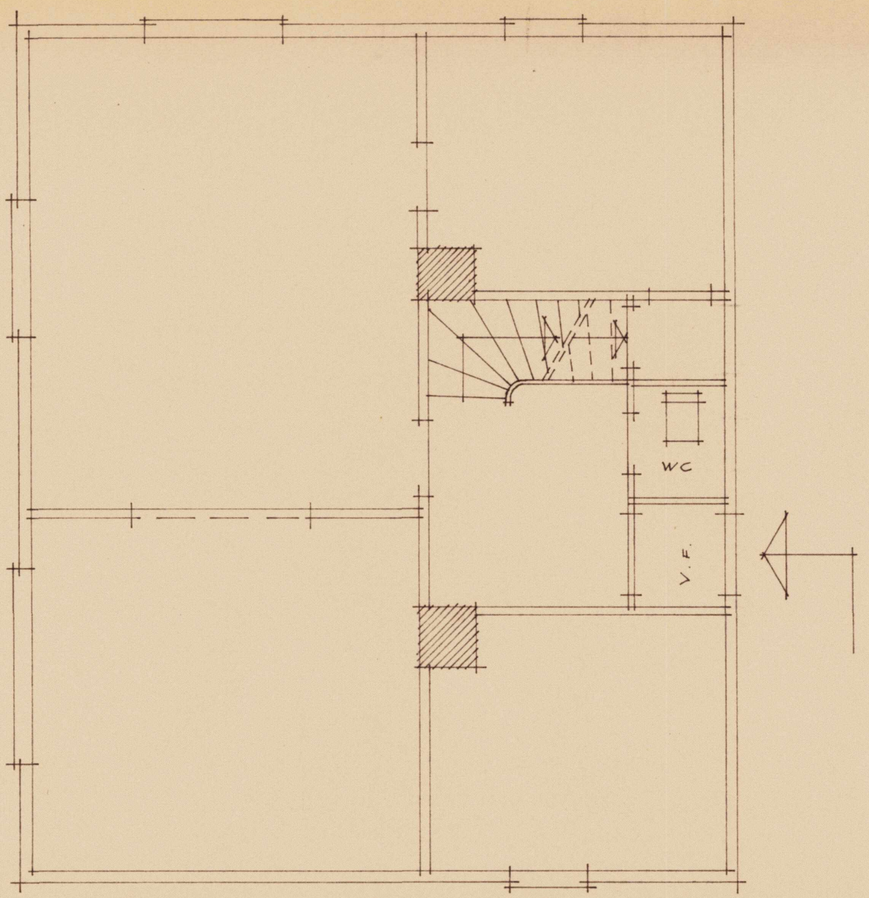
Sandnes Bygningsråd
Sak nr. 95/61

OPPMÅLINGSTEGNING.

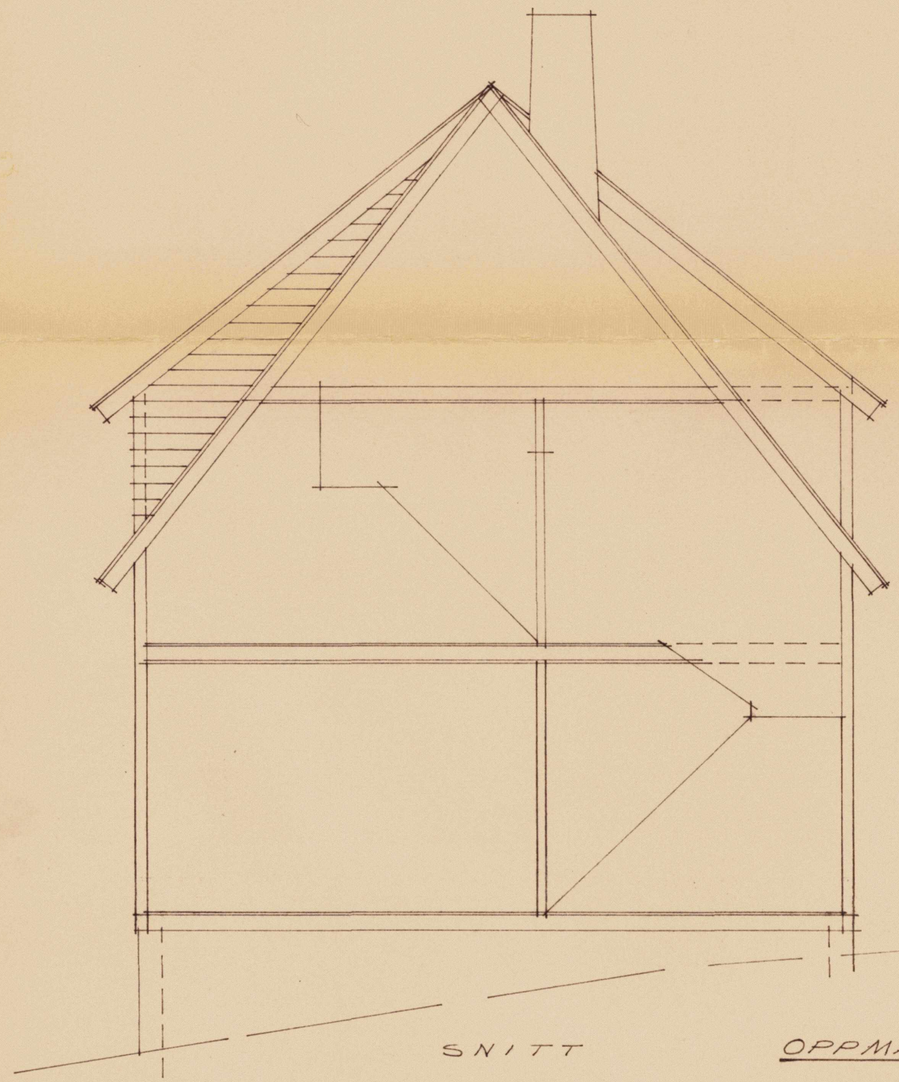
Herr Waldemar Hakarstrand Hogstadbakken 7. Sandnes.	Dato: 20/10/61 Sak: Tegn: KG.
Fasader.	M. 1:100
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	Blad: 2



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT

OPPMÅLINGSTEGNING

HERR WALDEMAR ANKARSTRAND	DATO: 20/10-61
HOGSTADBAKKEN 7.	SAK:
SANDNES.	TEGN: KG.
PLANER OG SNITT	M=1:50
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD: 1

Sandnes Bygningsråd
Sak nr. 95/61

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 14/11 1961.

Sak 95/61.

Arkitekt Thor Berstad anmelder på vegne av Waldemar Ankarstrand oppførelse av tilbygg, 1,75 x 7,- m stort, i 2 etasjer til hus på nr. 7 Hogstadbakken.

Dessuten anmeldes flytting av kjøkken samt skifting av dører og vinduer.

Attest om nabovarsel foreligger.

Beslutning:

Godkjennes på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

Det er bemerket at tilbygget vil få en avstand av 5,- m fra nabogrense.

Ansvarshavende må oppgis skriftlig til bygningssjefen, før arbeidet igangsettes.

Rett utskrift: /re.

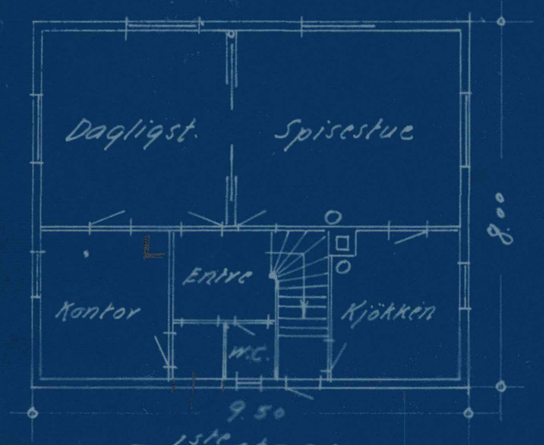
Oversendes herr Waldemar Ankarstrand under henvisning til ovenstående utskrift.
Meddelelse må gis bygningssjefen, når arbeidet igangsettes.

Sandnes, den 20. november 1961.

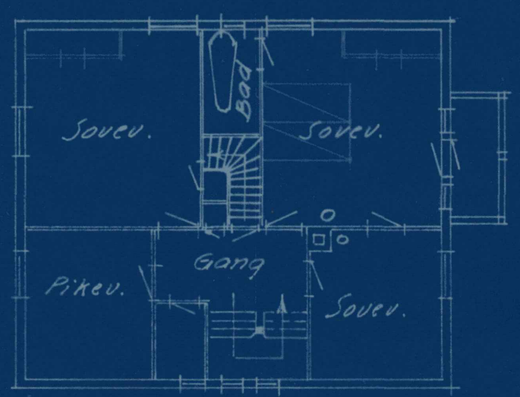
/re.
Egil Refsnes
bygningssjef.

Bilag: 1 byggeanmeldelse,
1 sett tegninger (4 blad).

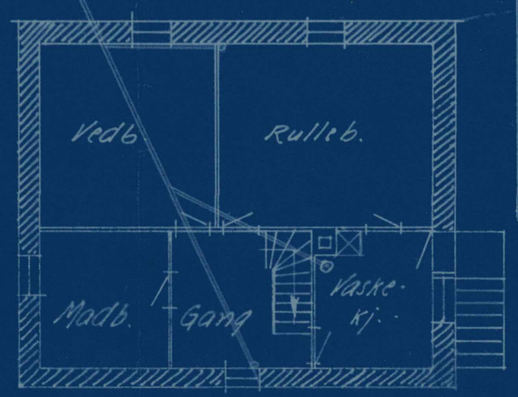
M = 1/100



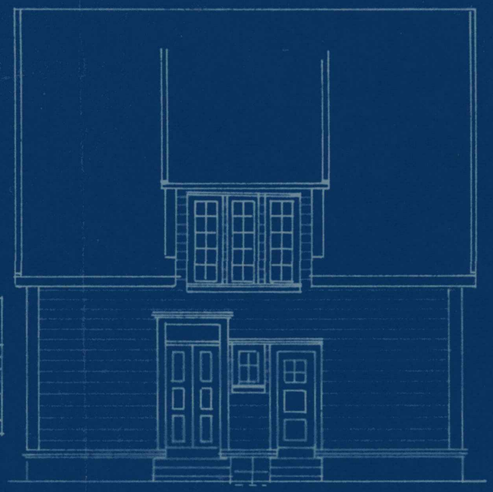
1ste etage.



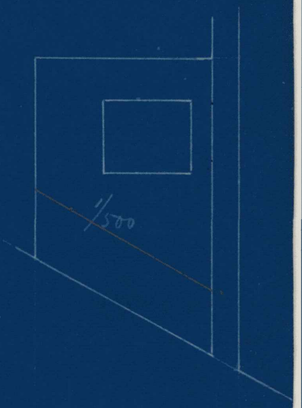
2den etage.



Kjelder.

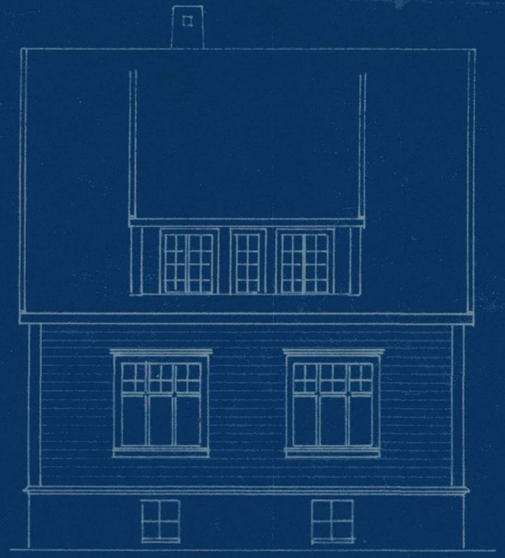


Facade mot nord.





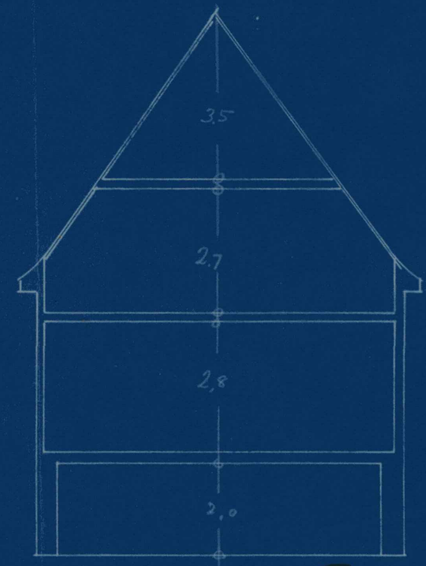
Facade mot vest.



Facade mot syd.



Facade mot öst.



Snit.

Fremsat i Bygningsraadet d. 17/2 20
Lohne Bøe

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 36
4349 BRYNE

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 14.10.2015

Deres ref:
Saksbehandler: Jamale Abuzeid

Vår ref: 15/11909-5
Arkivkode: 111/263

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §20-3

Gnr./Bnr: 111/263

Byggeadresse: Hogstadbakken 7

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret Vest AS
Tiltakshaver m/adr: Svein Vathne, Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 11.09.2015 mottatt: 11.09.2015
Siste dokument mottatt: 13.10.2015

Fakta: Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg/påbygg med terrasse på boligens sør-vestside, riving av eksisterende garasje på 15 m^2 , oppføring av en ny garasje på 40 m^2 og bruksendring av underetasje til rom for varig opphold.

BYA: 37 m^2 tilbygg/påbygg
BYA: 40 m^2 garasje

BRA: 30 m^2 tilbygg/påbygg
BRA: 35 m^2 garasje

Gjeldende plan:
Reguleringsplan nr. 79112 med bestemmelser.

Protest og merknad:
Naboer er varslet og ingen merknader er mottatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Rivningsavfall skal deponeres på godkjent deponi.

3. Rivingsarbeidene må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-2 (sikringstiltak).

4. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
5. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
6. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Det blir gitt lokal godkjenning for ansvarsrett / ansvarsrett for følgende fagområder

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Arkitektkontoret Vest AS	Søk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	T.Haga Maskin AS	Grunnarbeid og betongarbeider	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	T.Haga Maskin AS	Grunnarbeid og betongarbeider	Tiltaksklasse 1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Jamale Abuzeid

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
SITUASJONSPLAN
FASADETEGNING
PLANTEGNING
TEGNINGER 3D
Snitt
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Svein Vathne, Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES

Utskriftsdato: 23.01.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/263//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	757,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528439,06	**Øst**	311526,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528461,58	311521,72	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,89	
2	6528446,43	311532,37	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,52	
3	6528420,32	311550,71	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Kamjern (67)	31,91	
4	6528426,59	311532,33	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,42	
5	6528428,84	311517,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22	
6	6528447,31	311506,46	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,41	

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/263/0/0
Dato: 2026-01-23
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)



Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh
Dokumentsenteret
Sandnes kommune

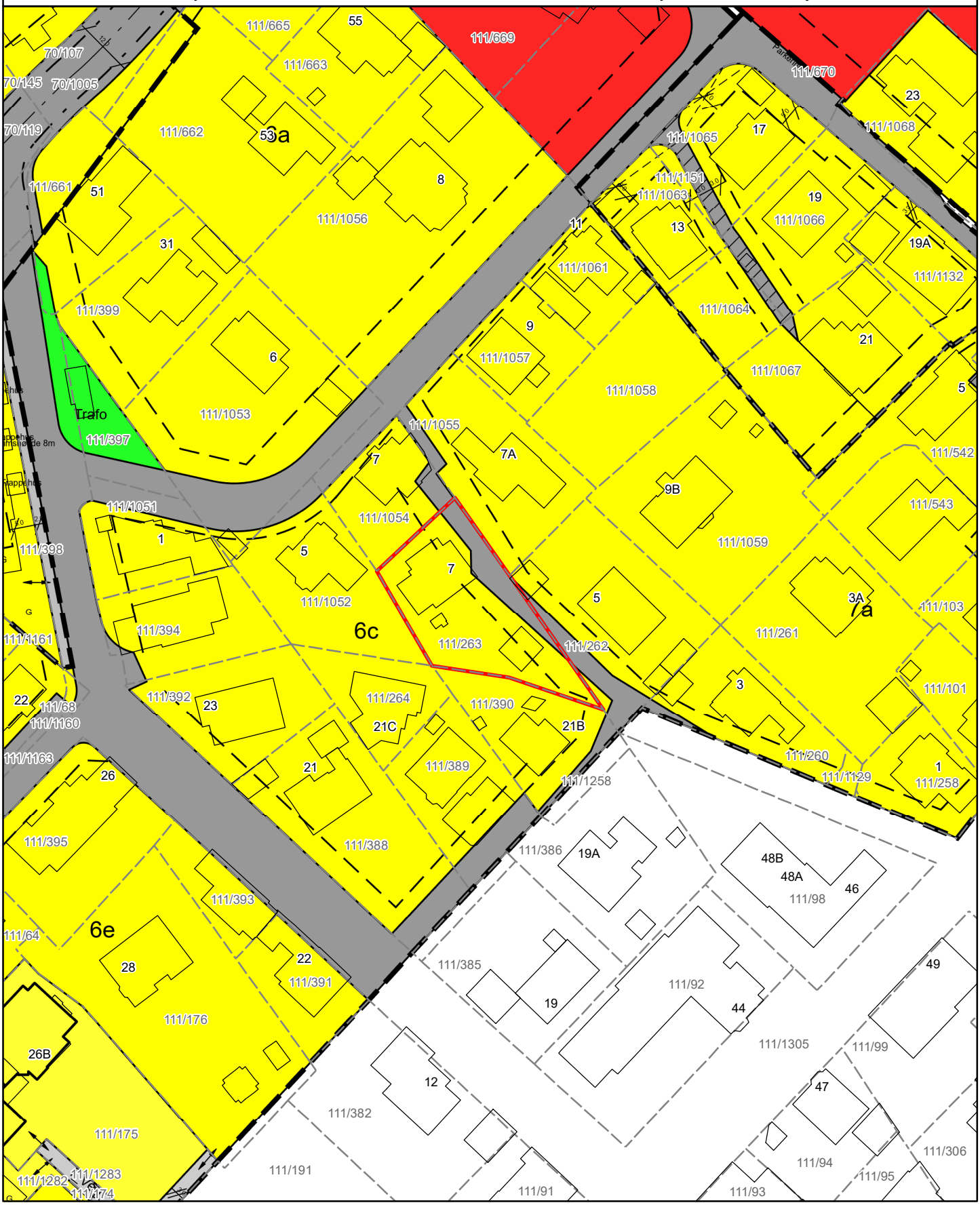
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/263/0/0
Dato: 2026-01-23 Planident: 79112
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.7.1982

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.



Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hogstadbakken 7, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/263/0/0
Dato: 2026-01-23
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.

