



aktiv.

Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

**BOGAFJELL - Innbydende
enderekkehus med
parnoramautsikt -
Gjennomgående god standard**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 100,-
Total ink omk.: Kr 5 526 100,-
Selger: Julie Skjold
Mathias Skjold

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 116/145 kvm
Tomtstr.: 292 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1412250151

Innbydende enderekkehus med panoramautsikt -Høy standard - Garasje med el bil lader

Innhold: 1.et.: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

Underetasje: Kjellerstue, 2 soverom, bad og teknisk rom.

En terrassebod til oppbevaring

Moderne og gjennomført enderekkehus med panoramautsikt. Boligen er oppført i 2014, går over to plan og har en gjennomgående god standard hvor en kan flytte rett inn. Huset har en meget bra plassering, helt på enden med ekstra stor terrasse og hage og grenser til LNF - område på fremsiden.

En ypperlig beliggenhet for barnefamilier med nærhet til barnehage- og skoletilbud, fritidsaktiviteter og andre servicetilbud.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, teknisk rom

BRA-e: 4 m² Terrassebod

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-e: 25 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

4 m² Terrassebod

1. etasje

25 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

292 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Strålende boligfelt for deg som søker naturskjønne omgivelser i kombinasjon med akkurat passe antall naboer. I Lonasvingen er det rolig og trygt. Nyt utsikten, den friske luften og roen. Barna vil storkose seg på de flotte lekeplassene. Et perfekt sted for det unge paret, barnefamilien eller voksne som vil etablere seg i et flott og ungt bomiljø.

Nr. 31 ligger meget godt plassert i enden av blindgate med grense mot Lnf-område.

På et slikt sted blir dørstokkmila til spaser- eller joggeturen kort. Området har et fint nettverk av stier/gangstier som tar deg til Stokkalandsvatnet og Melshei. Trivelig gatemiljø for trilleturen, mange fellesområder og lekeplasser til å slå av en prat med naboer. På Bogafjell trives innbyggerne godt. De som bor her, og behøver større eller mindre bolig, kjøper erfaringsmessig ofte annen type bolig på samme sted.

For barna er det lekekamerater i alle alderstrinn. Her vil både din minste og eldste trolig finne noen med samme interesse. Det er to barneskoler og en ungdomsskole på Bogafjell. Fotballøkke og basketballbane i nærmiljøet.

Bogafjell har et flott fotballanlegg, Bogafjell kirke og Bogafjell senter med dagligvarebutikken Meny, apotek, treningssenter, Europris og legesenter.

Like nedenfor boligen ligger Stokkalandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkalandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

Innhold

Innhold: 1.et.: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

Underetasje: Kjellerstue, 2 soverom, bad og teknisk rom.

En terrassebod til oppbevaring og garasje

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Rekkehus Utvendig

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist begynnende nedbrytning i enkelte kledningsbord.

Tiltak:

- Kledningsbord bør skiftes.

Våtrom

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Parkering i garasje med el-bil lader og i eget gårdsrom

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

7081086

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme med pliktig abonnement hos Nærenergi AS som leverer varme til forbuksvann og deler av oppvarming.

På begge bad er det elektriske varmekabler.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 390 000

Kommunale avgifter

Kr 14 980

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 078 930

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 315 718

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Velforening

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 117 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/51/117:

25.02.2015 - Dokumentnr: 171741 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

25.02.2015 - Dokumentnr: 171741 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Nærenergi AS
Org.nr: 992 143 843
Bestemmelse om levering av fjernvarme

03.09.2025 - Dokumentnr: 1037977 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

20.02.2012 - Dokumentnr: 144339 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:51 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 1003327 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:51 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.11.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner.

Utskriftsdato 26.08.2025 Id 98128

Navn Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4 Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 12/19/2000 og Delarealer Areal 0 kvm Feltnavn Regform 621 - Kommunalteknisk virksomhet Id 98328-06 Navn Detaljregulering for Bogafjell, delfelt 4, felt G1 Plantype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/31/2011.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 526 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 537 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 539 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 136 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.09.2025



Boligen er oppført i 2014, går over to plan og har gjennomgående god standard hvor du kan flytte rett inn.



Boligen har en fin plassering med stor terrasse og hage helt på enden av rekken



Her kan man ha god boltreplass for de små



Gårdsrom med beleggningsstein og parkering i garasje med el-bil lader



Boligen er oppført i 2014, går over to plan og ligger i et nyetablert og barnevennlig område



velkommen inn





Fra kjøkken og stue er det panoramautsikt



Vinduer fra tak til gulv gir mye naturlig lys og gir god atmosfære i rommet

Den ene vegg i stuen er malt i en delikat grønnfarge som gir en fin kontrast mot det hvite.







Parkett på gulv og spotter i tak



I forbindelse med kjøkkenet har man god plass til spisebord



God oppbevaringsplass i over-
og underskap og downlights.

Integrerte hvitevarer.





Lys og innbydende entré med
fliser på gulv

Fra stue og kjøkken er det
utgang til balkong med
glassrekkverk. Et perfekt sted
for å nyte morgenkaffen.



Pent helfliset bad i 1.etasje
med varme i gulv, spotter i tak,
dusjhjørne og veggghengt
toalett.

Opplegg til vaskemaskin og
tørketrommel.





Fra badet er det dør inn til bod med oppbevaringsplass



Soverom i 1.etasje med praktisk garderobe med speildører som følger handel



Trapp ned til kjellerstue, 2
soverom og bad og bod

Kjellerstue er ekstra kjekt for
en barnefamilie - Det er innlagt
Lyse altibox

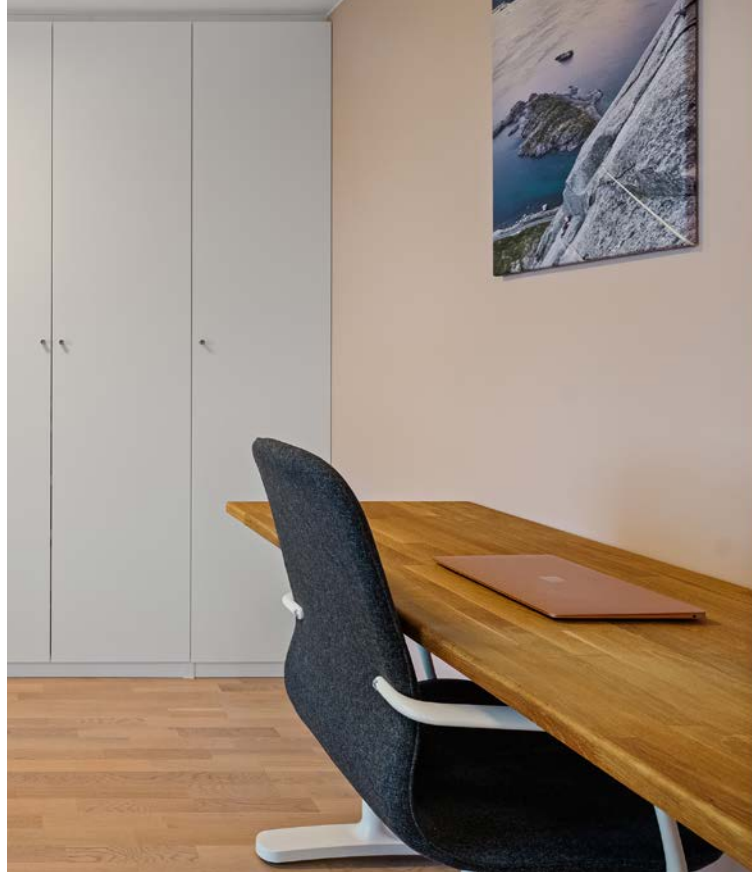




Helfliset bad i underetasjen med varme i gulv, spotter i tak, vegghengt toalett og badekar



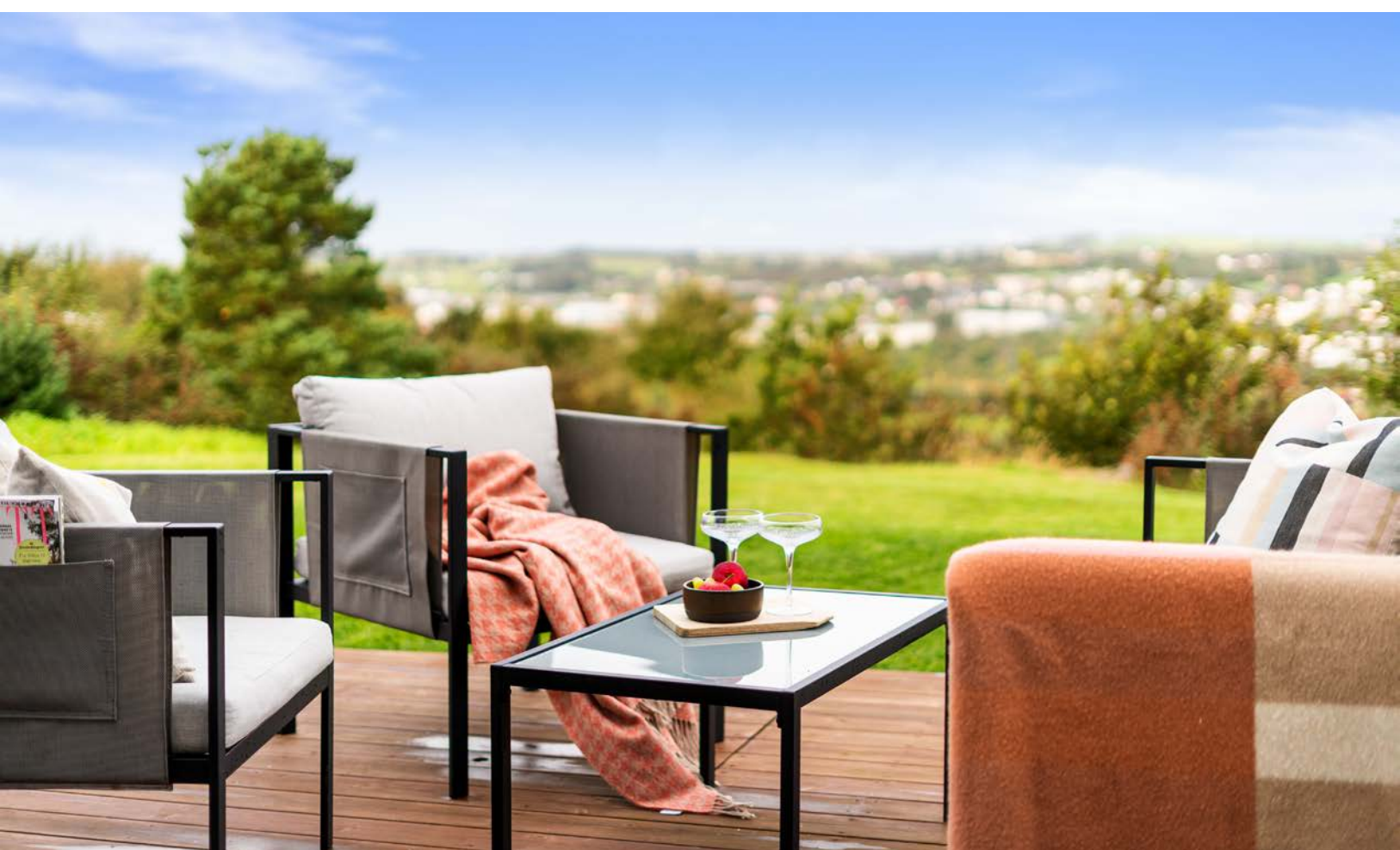
Soverom nr. 3



Soverom nr 3



Hovedsoverom med direkte inngang til bod







Gjerder og levegg gir lite innsyn



Her kan man nyte fine sommerdager - og kvelder



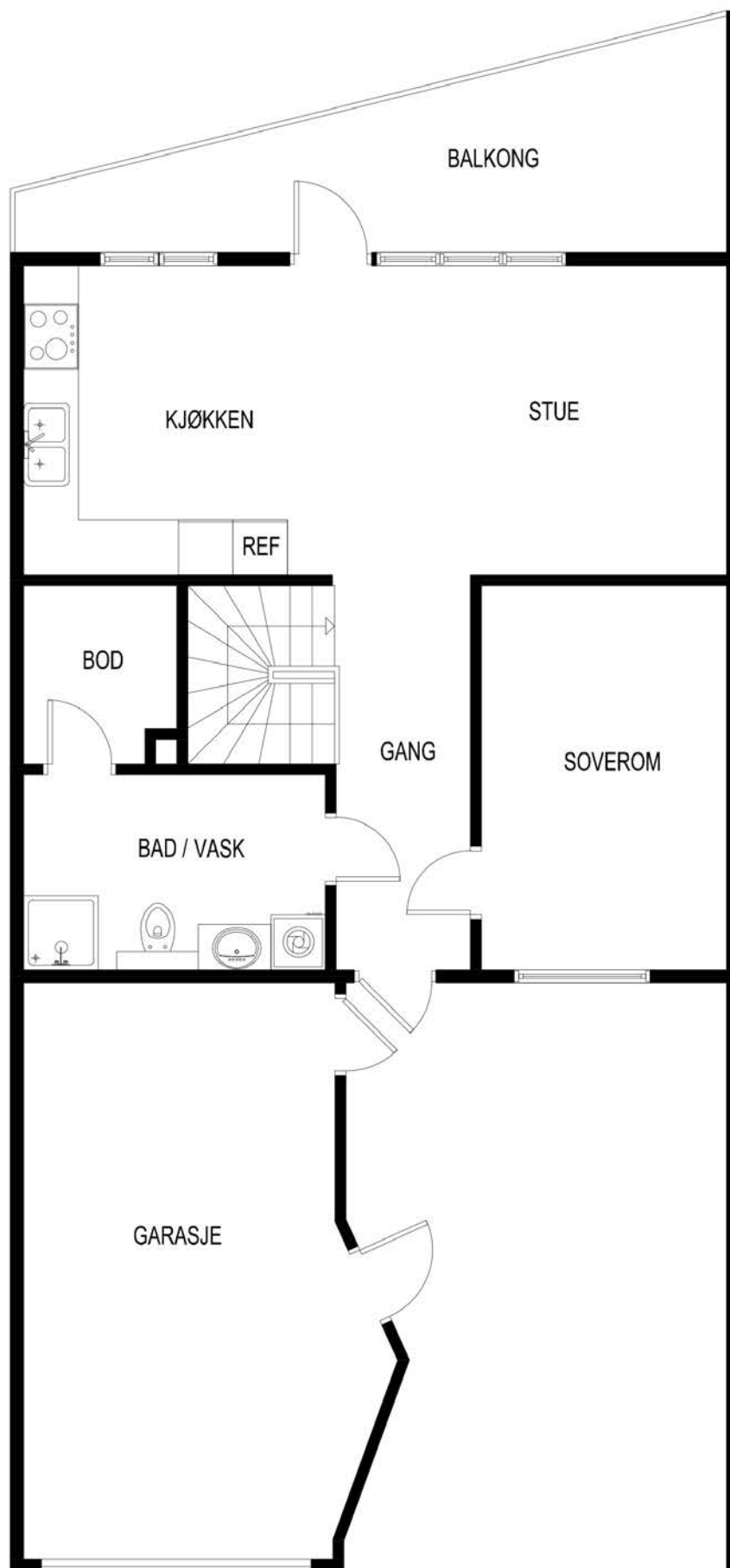
Terrassebod med god oppbevaringsplass

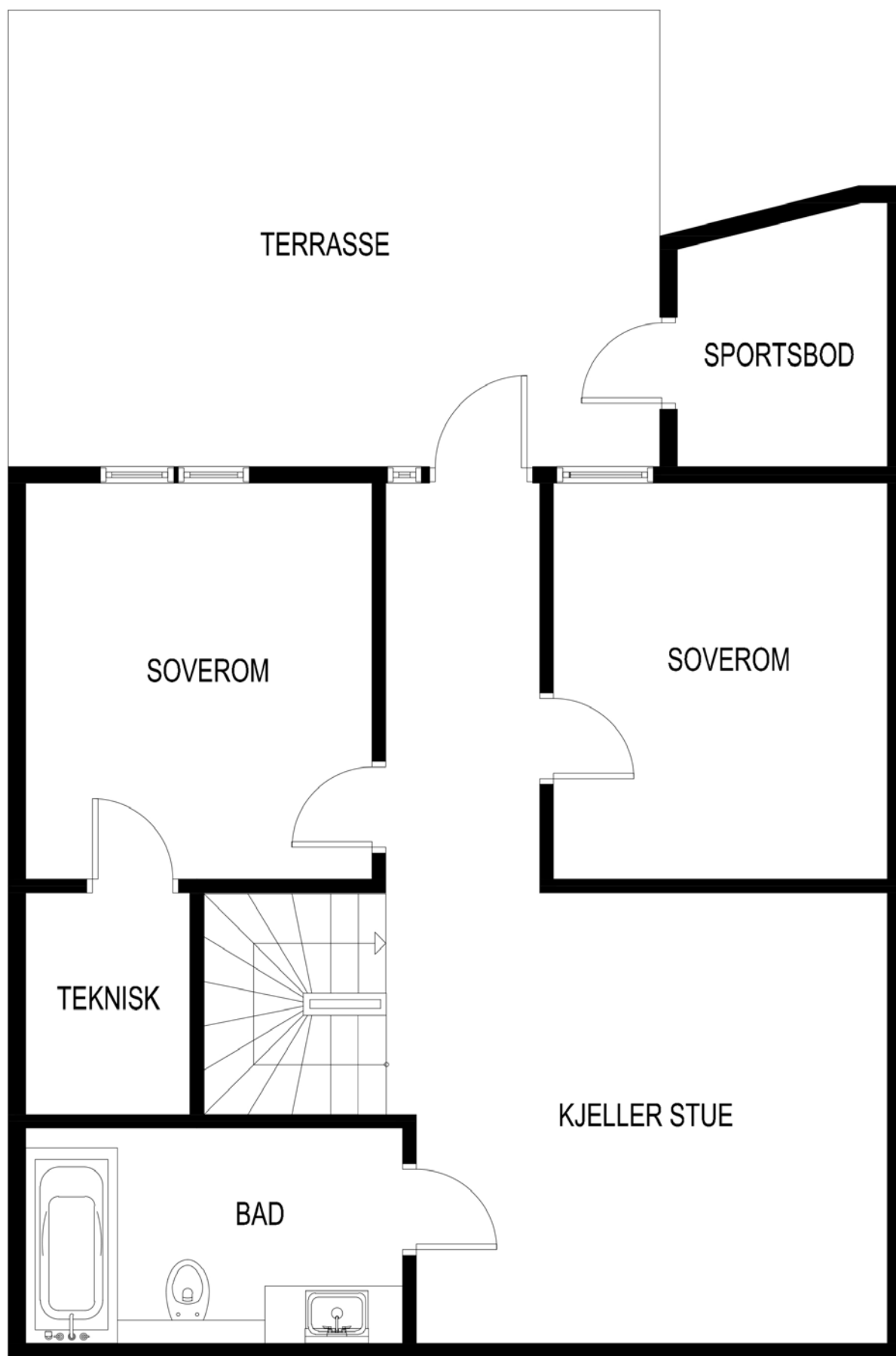


Et lite pusterom ute

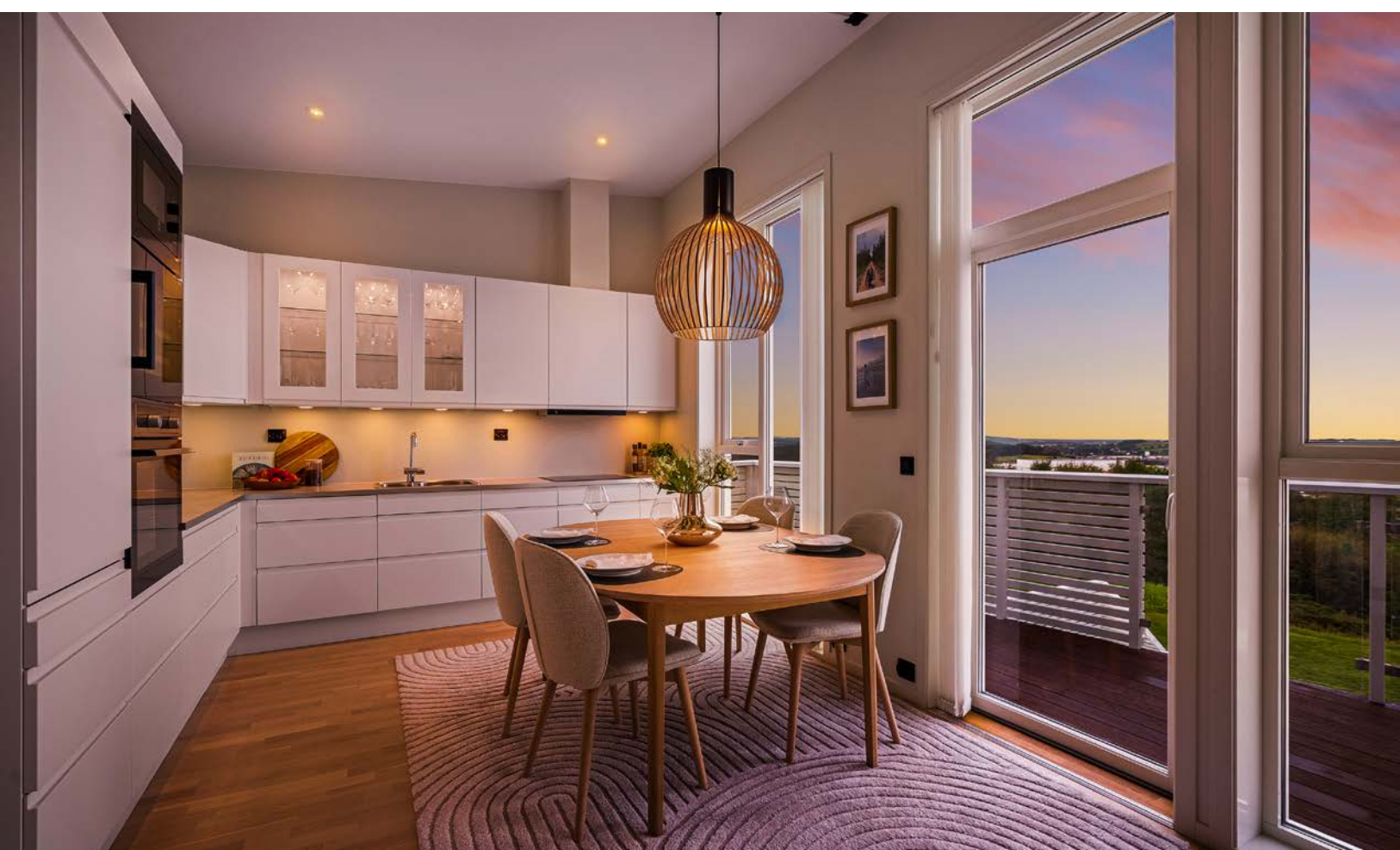


Den store terrassen inviterer til sosiale stunder





Kveldsstemning



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 51, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 12162-1732

Referansenummer: FQ1027

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8610



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2014 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknader har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papptekking. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fiberplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte ytterdører. Balkong ut fra 1. etasje og terrasse ut fra underetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest). Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer (ferdigattest). Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør til sluk i dusj, 12 mm internt i dusj og 12 mm fra dør til bi-sluk. Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

Bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. 6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2014. Bygningen har betong grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

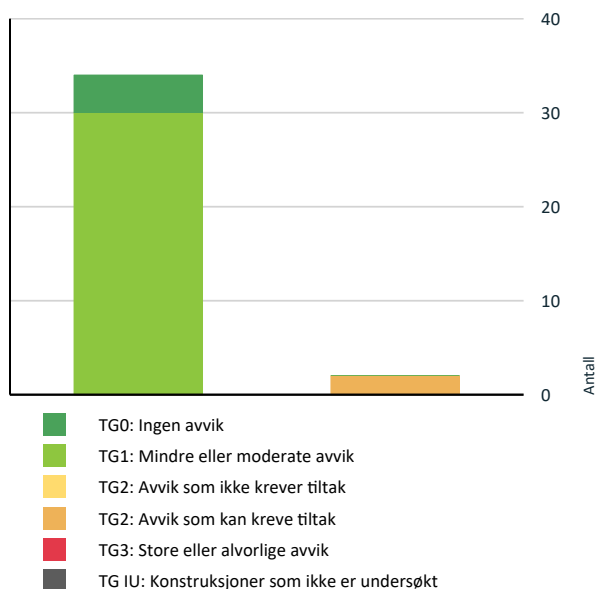
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begynnende nedbrytning i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningsbord bør skiftes.



Begynnende nedbrytning i enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra 1. etasje og terrasse ut fra underetasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av kontrollerkåringer (ferdigattest).



1. ETASJE > BAD

1. TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1. TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 28 mm fra dør til sluk i dusj, 12 mm internt i dusj og 12 mm fra dør til bi-sluk.



1. ETASJE > BAD

1. TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1. TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1. TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1. TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra dør til sluk.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskaf, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

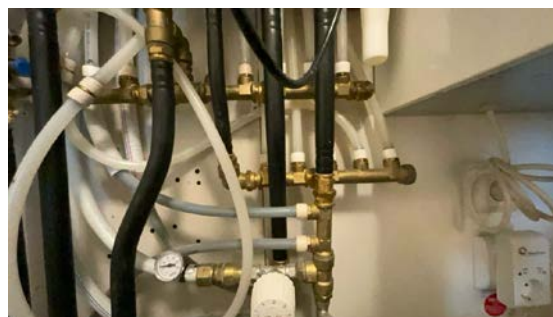
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



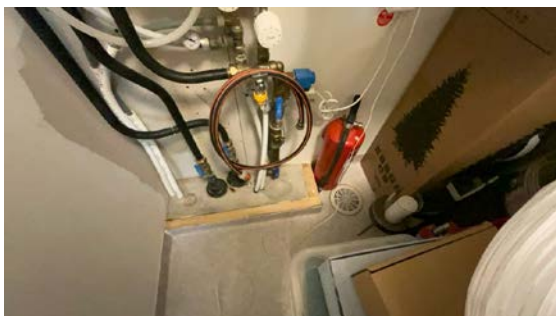
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport

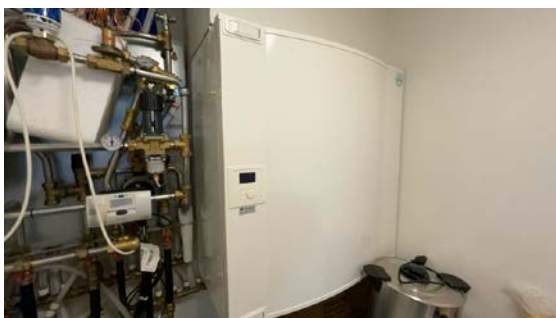


! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

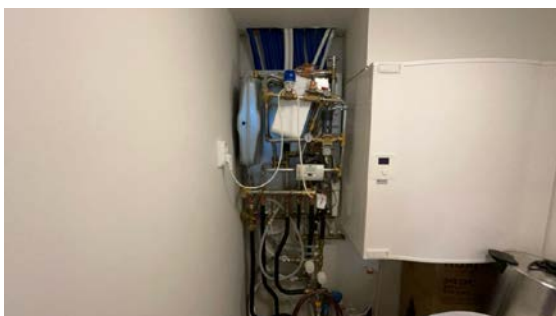
! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er fremvist fra "boligmappa".

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

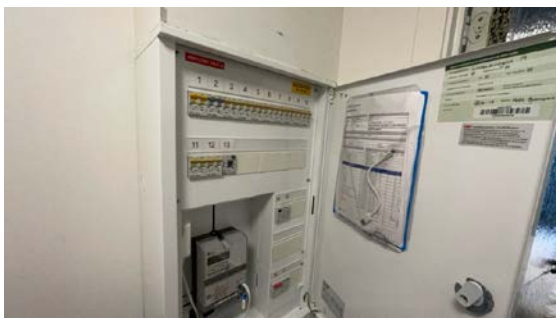
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei brannslukningsapparat er fra 2014
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

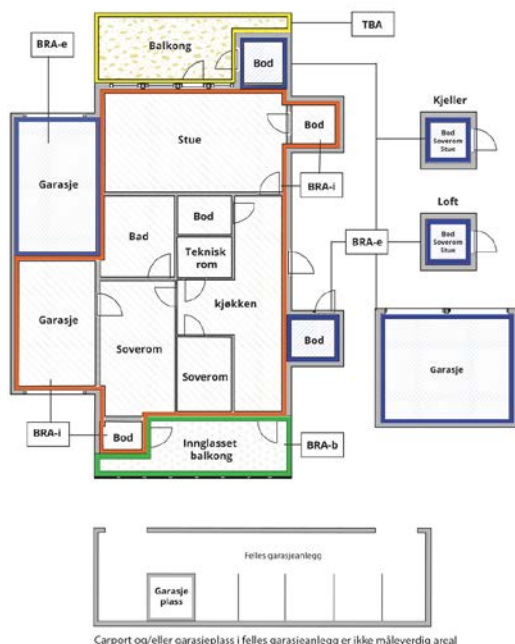
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60	25		85	14
Kjeller	56	4		60	45
SUM	116	29			59
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken	Garasje	
Kjeller	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom	Terrassebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	110	6

Kommentar

Rekkehus

Bod og garasje med utvendig adkomst er ikke medtatt i gammelt arealoppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Mathias Skjold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	51	117		0	292 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lonasvingen 19

Hjemmelshaver

Skjold Julie, Skjold Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bogafjell i et etablert boligområde, utsikt fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.11.2014	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert den 25/11-2014 på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ1027>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Skjold	Julie Skjold
Gateadresse	
Lonasvingen 19	
Poststed	Postnr
SANDNES	4324
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	7081086

Document reference: 1412250151

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Document reference: 1412250151

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250151

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Skjold	f93092a4d2b6c4c4eca69 b32d664ac13d8dbc0a7	26.08.2025 10:13:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Skjold	f300d5c5f8ef1a59ad54e8 34e5c7d9b2077307ce	27.08.2025 19:21:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250151

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 25.11.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 13/08296-10
Arkivkode: 51/117

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 51/117

Byggeadresse: Lonasvingen 19

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 131 Rekkehus-Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker: Jærbygg AS
Tiltakshaver m/adr: Jærbygg AS, Høylandsgata 13
, 4306 SANDNES

Viser til tillatelse til tiltak datert 05.11.2013, og tillatelse til endring av ansvarsforhold datert 27.03.2014.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

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.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Grunnkart

Adresse: Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/117/0/0

Dato: 2025-08-26

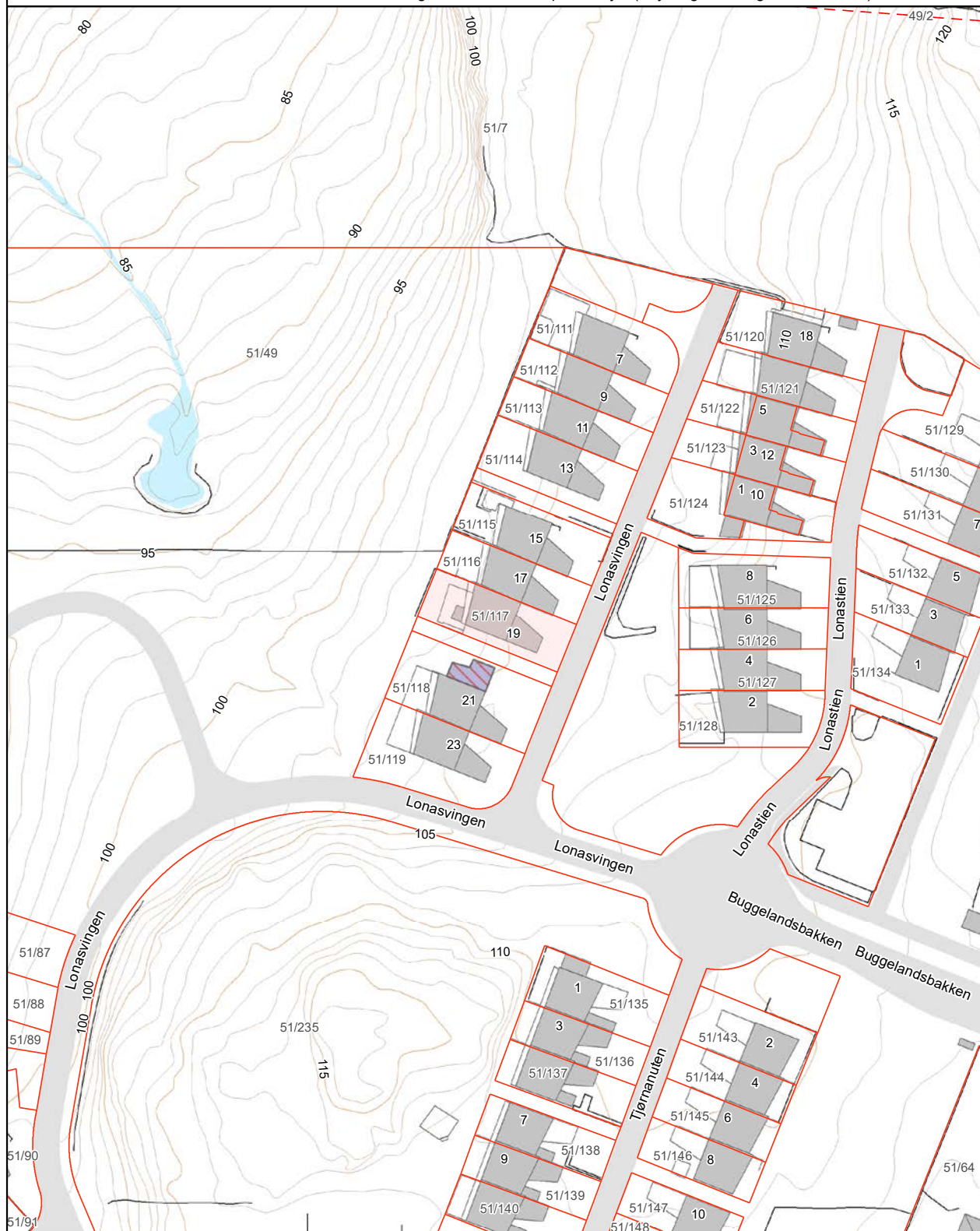
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/117/0/0

Dato: 2025-08-26

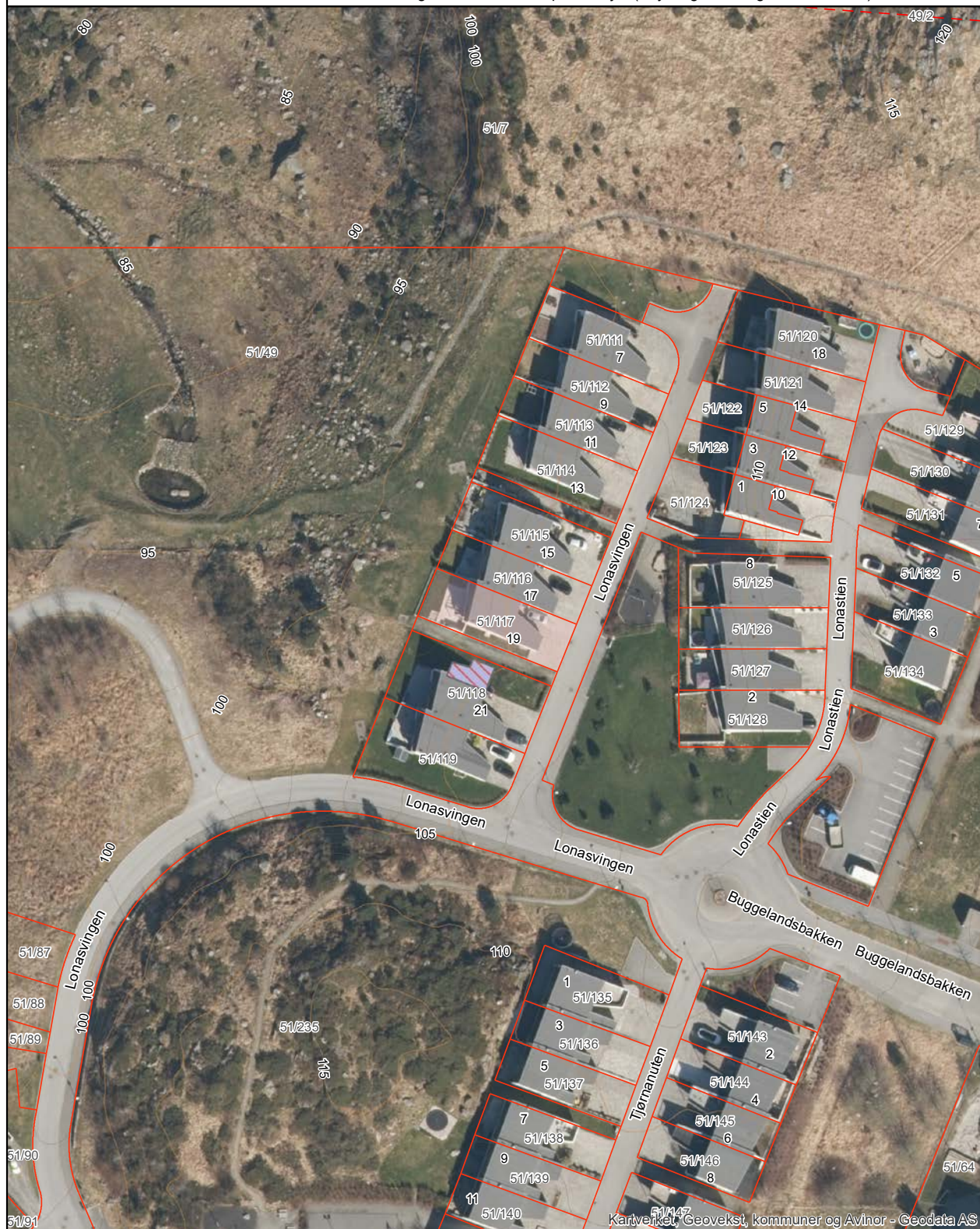
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/117/0/0

Dato: 2025-08-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 98328-06

Ikrafttredelsesdato: 31.5.2011



SANDNES
KOMMUNE



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

49/2



Detaljregulering for Bogafjell, delfelt 4, felt G1

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98328-06

Saksnummer 200501323

§ 1 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av delfelt 4, felt G1, i henhold til reguleringsplan for Bogafjell plan nr. 98128

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.0 Forhold til overordnede planer

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplan nr. 98128.

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan 1:200 for offentlige og fellesområder. Planen skal vise støyskjerming, belegg, kantsteiner, gangstier, belysning, beplantning, møblering, bil- og sykkelparkering og nedgravde avfallsbeholdere. Fremtidig og eksisterende terreng skal fremkomme. Området skal gjøres tilgjengelig i henhold til prinsippene for universell tilgjengelighet jf. teknisk forskrift. Planen skal godkjennes av parksjefen før igangsetting av byggearbeider.
- Tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelvei, fartsdempende tiltak, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen.
- Plan og beskrivelse for materialbruk og utvendig fargesetting av boligene.
- Tegninger som viser skjerming av avfallsbeholdere og plasseringen av disse i de ulike feltene. Skjermingstiltaket skal være tilpasset bebyggelsen innenfor feltene.
- Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse.

2.2 Parkering

- Garasjer/carporter skal oppføres som vist på plankartet.
- Det skal søkes byggetillatelse for garasjer/carporter samtidig med bolighuset.
- Garasjer/carporter skal harmonere med bolighuset i materialer, farge, form og takvinkel.
- FP1 er felles for C1-C24
- FP2 er felles for A1-A9
- FP3 er felles for B1-B17
- FP4 er felles for A10-A27

2.3 Bebyggelse

Plassering

- Boligen skal plasseres innenfor vist byggegrense for den enkelte tomt.
- For gavler på endehus tillates overskridelse av byggegrenser på inntil 25 cm.
- Garasjer/carporter kan plasseres i nabogrense også når den er sammenbygget med hovedhuset.
- Takutstikk på bolig og garasjer/carporter tillates inntil 0,2 meter over på naboeiendom.
- Gjerder, beplantning eller annen innhengning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.
- Der byggegrense ikke er vist er den sammenfallende med tomtegrensen.
- Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn.
- Sportsboder og innhegninger for søppelspann tillates plassert utenfor byggegrenser, også når de er sammenbygget med hovedhuset

Utforming

- Boligene innenfor samme delområde (A, B eller C) skal ha samme takvinkel, taktekking, materialbruk og fargenyanser.
- Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde, og mønehøyden regnes ved ytterveggenes skjæring av taket der taket har størst høyde.
- Der boligene ligger fra 0-4 m fra nabogrense med ubebygd formål tillates bare høysittende vindu med brystning høyere eller lik 1,5 m over ferdig gulv i første etasje. Vinduet skal være brannhemmende etter gjeldende tekniske forskrifter.
- Der vegg ligger nærmere enn 0-4 m fra nabogrense til bebygget areal tillates ikke vindu, bortsett fra glassfelt ved siden av hoveddør (maks bredde 0,6 m) eller i dørblad.

Terrengtilpassing

- Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bortsprengeing av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås.
- Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.
- Gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ligge maks 0,5 m under topp grunnmur.
- Det tillates avvik på oppgitte kotehøyder på +/- 0,5 m. Dette gjelder både for bygninger, veier og terreng for øvrig.

Radon

- I søknad om byggetillatelse skal eventuell fare for radon i grunnen gjøres rede for, og tiltak for å hindre inntrenging av radongass i bygninger skal beskrives.

2.4 Universell utforming / tiltak for funksjonshemmede

- Hvor det er mulig skal alle utomhusområder opparbeides i tråd med universell utforming.
- Følgende tiltak skal vurderes og innarbeides i utomhusplan 1:200: Best mulig stigningsforhold, tilgjengelige og tilpassede lekeplasser, nedsenket kantstein i alle overganger, fast belegg på gangveier og fortau, bruk av kontrastfarger m.m.
- Plantevalg må vurderes i forhold til allergikere.

- 5 % av parkeringsplassene i området skal være tilpasset funksjonshemmede som vist på plankartet.

2.5 Lekeplasser

FL1 er felles for C1-C13

FL2 er felles for C14-C24

FL3 er felles for B1-B17

FL4 er felles for A1-A9 og A18-A21

FL5 er felles for A10-A16 og A22-A27

2.6 Grøntområder

FG1 er felles for C1-C13

FG2 er felles for C14-C24

FG3 er felles for B9-B17

FG4 er felles for B1-B8

FG5 er felles for B1-B17

FG6-7 er felles for A1-A27

FG8 er felles for A5-A9

FG9 er felles for A18-A21, A25-A27

FG10 er felles for A1-A4, A10-A16

2.7 Oppstillingsplasser for søppel

B1 er felles for C1-C13 og C18-C21

B2 er felles for B1-B17

B3 er felles for A1-A9, A12, A14, A16

B4 er felles for A10, A11, A13, A15, A17, A18-A27

B5 er felles for C14-C17 og C22-C24

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.0 Generelt

I beregningen av maks T-BRA for boligfeltene skal ikke utendørs oppstillingsplass for bil medregnes.

3.1 Boligbebyggelse

Boligfelt A

Generelt

Tak: Alle boligene skal ha samme takvinkel; pulttak eller saltak.

Overvann: Takvann fra tomt A1-9 føres direkte ut i terreng. Takvann og overflatevann fra tomt A10-27 føres via overvannsledning i o_GS3, og o_GS4 og f_L2 ut til terreng.

Parkering: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn.

Gjesteparkering: 0,2-0,7 plass per bolig på felles parkeringsplass.

Tilgjengelige boliger: 20 % av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

A1 og A2

Antall: 2 boliger

Etasjer: 2 etasjer

Hovedatkomst: I andre etasje

Maks mønehøyde: 7,5 m fra topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest
 Tilgjengelige boliger: Boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

A3-A9

Antall: 7 boliger
 Etasjer: 2 etasjer samt mulighet for kjeller
 Hovedatkomst: I andre etasje
 Maks mønehøyde: 7,5 m fra topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest

A12, A14, A16

Antall: 3 boliger
 Etasjer: 2 etasjer, sokkeletasje for annen leilighet
 Hovedatkomst: I første etasje
 Garasje: Integrert i første etasje

A10, A11

Antall: 2 boliger
 Etasjer: 3 etasjer
 Hovedatkomst: I tredje etasje
 Maks mønehøyde: 10,5 m fra overkant topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 9 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest

A13, A15, A17

Antall: 3 boliger
 Etasjer: 1, på toppen av bolig i bygningens 1. og 2. Etasje
 Hovedatkomst: I tredje etasje
 Maks mønehøyde: 10,5 m fra overkant topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 9,0 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest
 Tilgjengelige boliger: Boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift

A18-A21

Antall: 4 boliger
 Etasjer: 2 etasjer
 Hovedatkomst: Andre etasje
 Maks mønehøyde: 7,5 m fra topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest

A22-A27

Antall: 6 boliger
 Etasjetall: 2 etasjer
 Hovedatkomst: I byggets første etasje
 Maks mønehøyde: 7,5 m fra overkant topp grunnmur

Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Takterrasse: Det kan anlegges takterrasse på garasje/carport med atkomst fra boligens 2. etasje

Boligfelt B

Antall: 17 boliger
 Etasjer: 2 etasjer samt mulighet for loft, og kjeller
 Hovedatkomst: I første etasje
 Maks mønehøyde: 7,5 m fra topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Takterrasse: Det kan anlegges takterrasse på garasje/carport, med atkomst fra boligens 2. etasje
 Tak: Alle boligene skal ha samme takvinkel, pulttak eller saltak
 Parkering: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn
 Gjesteparkering: 0,5 plass per bolig på felles parkeringsplass
 Nedgravd kjeller: Valgfri. Krever individuell pumpeløsning for tilkobling til kommunal spillvannsledning

Boligfelt CGenerelt

Tak: Alle boligene skal ha samme takvinkel, pulttak eller saltak
 Overvann: Takvann fra tomt C1-8 og fra tomt føres direkte ut i terreng. Takvann og overflatevann fra tomt C9-24 føres via overvannsledning i gate a_FA1 ut til terreng.
 Parkering: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn
 Gjesteparkering: 0,5 plass per bolig på felles parkeringsplass
 Tilgjengelige boliger: Minst 10 % av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

C1-C3

Antall: 3 boliger
 Etasjer: 3 etasjer
 Hovedatkomst: I tredje etasje
 Maks mønehøyde: 10,5 m fra opp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 9,0 m fra topp grunnmur
 Livsløpsstandard: Boligene skal utformes med tanke på livsløpsstandard i den etasjen det er atkomst
 Balkong: Mot vest, 1 for hver etasje
 Garasje: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn.

C4-C8

Antall: 5 boliger
 Etasjer: 2 etasjer
 Hovedatkomst: I andre etasje
 Maks mønehøyde: 7,5 m fra topp grunnmur
 Maks gesimshøyde: 6,0 m fra topp grunnmur
 Balkong: Mot vest, 1 for hver etasje
 Nedgravd kjeller: Valgfri

C9-C13, C18-C24

Antall:	16 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I første etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Takterrasse:	På garasjetak

C14-C17

Antall:	4 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Takterrasse:	På garasjetak
Tilgjengelige boliger:	Boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

3.2 Renovasjonsanlegg

Det skal opparbeides plass til 3 avfallsbeholdere på 120-140 liter per boenhet på den enkelte tomt. Beholderne skal skjermes i bod, garasje, carport eller egen innhegning.

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for området. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune som del av tekniske planer.

3.3 Lekeplass

Det skal utarbeides detaljplan, i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200.

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til Sandnes kommunes lekeplassnorm.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**4.1 Kjøreveg**

Deler av KV er eksisterende vei, og området er offentlig. Drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

Infiltrasjonssandfang med slukledning av infiltrasjonsrør skal brukes i alle veger.

4.2 Veg

- K1-5 er offentlige felles for alle eiendommer, og ansvar for drift og vedlikehold av disse er offentlig.
- Veg FA1 eies av kommunen. Drift og vedlikehold av vegen påhviler alle eiendommene i felt G1 i fellesskap.
- Infiltrasjonssandfang med slukledning av infiltrasjonsrør brukes i alle veger.

4.3 Fortau

Fortau G1-5 skal minimum ha 2 meters bredde, og fast dekke. Opparbeiding, drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.4 Gang-/sykkelveg

GS1-4 er offentlige felles gang-/sykkelveger for alle eiendommene. Opparbeiding, drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.5 Gangveg

FE1 er felles gangveg, og drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.6 Annen veggrunn-grøntareal

AV1-4 kan benyttes til nødvendige terrengtilpasninger i følge med anleggelse av veg.

4.7 Parkeringsplasser

- FP1 er felles parkering med 7 parkeringsplasser hvorav en er HC-parkering.
- FP2 er felles parkering med 3-4 parkeringsplasser.
- FP3 er felles parkering med 4 parkeringsplasser.
- FP4 er felles parkering med 15 parkeringsplasser hvorav en av dem er HC-parkering.

4.8 Overvann

Overvann skal søkes håndtert lokalt slik at det ikke i vesentlig grad øker maksimalvannføringen og forurensingen i resipienten.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR**5.1 Grønnstruktur**

FG1-10 er felles for alle eiendommer, og skal opparbeides og vedlikeholdes av dette fellesskapet. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten, og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i områdene.

5.2 Friområde

L1 og L2 er felles friområder som skal være tilgjengelige for allmennheten, skal ikke gjerdas inn, og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i området.

§ 6 REKKEFØLGE AV TILTAK

- Alle kommunaltekniske anlegg, fellesarealer og fellesfunksjoner tilknyttet det aktuelle byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende felt.
- Det skal utarbeides detaljplan, i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser, som skal være godkjent av Sandnes kommune før opparbeidelsen av lekeplassene igangsettes.
- Det skal utarbeides plan for grønnstruktur som skal være godkjent av parksjefen før opparbeidelsen av planområdet starter.
- Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk.
- Sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.
- Parkering på private tomter skal være i minimum gruset stand før innflytting.
- Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før igangsetting av utbyggingen tillates.
- For å redusere forurensningstilførselen til Storånavassdraget må det før grave/byggearbeider igangsettes være etablert sedimenteringsanlegg eller lignende. Tekniske planer for slikt anlegg skal være godkjent av kommunen før arbeider igangsettes. Det må bygges både midlertidige anlegg for grave/anleggsperioden, og permanente anlegg for utslipp av overvann til vassdraget.

- Avskjærende grøft langs nordsiden av felt G1 og G2 må være etablert før oppstart av opparbeidingen av infrastrukturen i felt G1.
- Sedimenteringsbasseng og utjevningsbasseng før utslipp til Lonabekken må være etablert før oppstart av opparbeidingen av infrastrukturen i felt G1. Bassengene skal etableres innenfor regulert areal VA1, utenfor planområdet, med innkjørsel mellom boligfelt A og C, som vist på plankart.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
06.02.2012	201107244	Endringen omhandler konkretisering av beregningen av maks tillatt BRA.
30.05.2013	13/03680	Endring av bestemmelse § 2.3 og § 3.1
13.01.2014	13/09218	Reguleringsbestemmelsens § 4.2 er endret slik at eier av vei FA 1 endres fra privat felles til Sandnes kommune.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	292
Etablert dato	20.02.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	51/117
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.12.2011 27.02.2012	201103765	Tinglyst 21.03.2012	51/49 (-276), 51/181 (276) 33/3, 33/830, 33/869, 49/2, 49/17, 50/6, 51/6, 51/7, 51/10, 51/11, 51/12, 51/33, 51/34, 51/35, 51/36, 51/46, 51/57, 51/63, 51/64, 51/66, 51/67, 51/68, 51/69, 51/70, 51/71, 51/72, 51/73, 51/74, 51/75, 51/76, 51/77, 51/78, 51/79, 51/80, 51/81, 51/82, 51/83, 51/84, 51/85, 51/86, 51/87, 51/88, 51/89, 51/90, 51/91, 51/92, 51/93, 51/94, 51/95, 51/96, 51/97, 51/98, 51/99, 51/100, 51/101, 51/102, 51/103, 51/104, 51/105, 51/106, 51/107, 51/108, 51/109, 51/110, 51/111, 51/112, 51/113, 51/114, 51/115, 51/116, 51/117, 51/118, 51/119, 51/120, 51/121, 51/122, 51/123, 51/124, 51/125, 51/126, 51/127, 51/128, 51/129, 51/130, 51/131, 51/132, 51/133, 51/134, 51/135, 51/136, 51/137, 51/138, 51/139, 51/140, 51/141, 51/142, 51/143, 51/144, 51/145, 51/146, 51/147, 51/148, 51/149, 51/150, 51/151, 51/153, 51/154, 51/155, 51/156, 51/157, 51/158, 51/159, 51/160, 51/161, 51/162, 51/163, 51/164, 51/165, 51/166, 51/167, 51/168, 51/169, 51/170, 51/171, 51/172, 51/173, 51/174, 51/175, 51/176, 51/177, 51/178, 51/179, 51/180, 51/182, 51/183, 51/184, 51/185, 51/186, 51/187, 51/188, 51/189, 51/190, 51/191, 51/192, 51/193, 51/194, 51/195, 51/203, 51/204, 51/205, 51/206, 51/207, 51/208, 51/209, 51/210, 51/211, 51/212, 51/213, 51/214, 51/215, 51/216, 51/217, 51/218, 51/219, 51/220, 51/221, 51/222, 51/223, 51/224, 51/225, 51/226, 51/227, 51/228, 51/229, 51/230, 51/231, 51/232, 51/235
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.12.2011 07.02.2012	201103764	Tinglyst 23.02.2012	51/49 (-291,9), 51/117 (292) 51/115, 51/116
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.12.2011 10.02.2012	201103764	Tinglyst 23.02.2012	51/49 (-14748,3), 51/235 (14748,4) 51/6, 51/7, 51/87, 51/88, 51/89, 51/90, 51/91, 51/92, 51/93, 51/94, 51/99, 51/103, 51/104, 51/105, 51/106, 51/107, 51/108, 51/109, 51/110, 51/111, 51/114, 51/115, 51/117, 51/118, 51/125, 51/126, 51/127, 51/128, 51/129, 51/135, 51/136, 51/137, 51/138, 51/139, 51/140, 51/141, 51/142, 51/143, 51/144, 51/151

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6523827.97	311520.92		Ja	292	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJOLD JULIE F120598*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lonasvingen 19 4324 4324 SANDNES	Bosatt (B)
SKJOLD MATHIAS F200996*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lonasvingen 19 4324 4324 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lonasvingen 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4324 SANDNES	Kirkesogn	06080701 Bogafjell
Grunnkrets	617 Vagletjørn	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	8 Bogafjell		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300473420		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	25.11.2014

1: Bygning 300473420: Rekkehus (131), Ferdigattest 25.11.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	109
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.11.2013	04.12.2014
Ferdigattest	25.11.2014	04.12.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lonasvingen 19	H0101	51/117	143	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	51	Bnr:	117	Fnr:	Snr:
Adresse:	Lonasvingen 19, 4324 SANDNES				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 51.117.0.0
Adresse: Lonasvingen 19
Eierkontakt: Skjold Mathias

Kommunale avgifter for år 2025: kr 14 979,52 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

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

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

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

Sandnes kommune, dato: 02.09.2025



Skatteetaten

Dato
26.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 51 Bnr 117 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lonasvingen 19, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 078 930 Som sekundærbolig: kr 4 315 718
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Returneres til :

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 3007

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
40130297

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. 1102
Kommunenavn SANDNESOpplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken
Gnr. 51 Bnr. 117 Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel 1/1Overdragelsen gjelder bygg
på festet grunn

X Nei

Ja

Overdragelsen omfatter
transport av festeretten

Nei

Ja

Godkjenning fra bortfester er
nødvendig i.h.t. tomtefesteloven
kapittel 4 eller avtale

Nei

Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen
og underskrevet i felt for
underskrifter og bekreftelser

Nei

Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder
eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens
§ 3-4 annet ledd bokstav d

Nei

Ja

Beskaffenhets:

X 1 Bebygg

2 Ubebygg

Bruk av grunn:

X B Bolig-
eiendomF Fritids-
eiendomV Forretning/
kontor

I Industri

L Landbruk

K Off.vei

A Annet

Type bolig:

FB Frittligg-
eneboligTB Tomanns-
boligX RK Rekkehus/
kjedeBL Blokk-
leilighet

AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3.605.767,- ***TreMillionerSeksHundreFemTusenOgSjuHundreSekstiSju00/100 Kr Utlyst til salg på det frie marked

X Ja

Nei

Omsetningstype

X 1 Fritt salg

2 Gave (helt
eller delvis)3 Ekspro-
prisjon4 Tvangs-
auksjon

5 Uskifte

6 Skifte-
oppgjør7 Opphør av
samboerskap

8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.050.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk.
Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
98 90 27 921Navn
Øster Hus ASIdeell andel
1/1Doknr: 171741 Tinglyst: 25.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
04 09 82Navn
Paal Andre SkjærpeFast bosatt i Norge Ideell andel
X Ja Nei 1/2

02 10 84

Karin Kolskog

X Ja Nei 1/2

Ja Nei
Ja Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i stedets velforening, med der tilhørende vedtekter.

Eiendommen kan ikke selges eller leies ut før det er gått tidligst 3 år fra innflytting. Samtykke kan gis i spesielle tilfeller fra
Sandnes kommune org.nr. 964965137

Eiendommen skal være tilknyttet anlegget som leverer fjernvarme, Nærenergi AS org.nr. 992143843

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

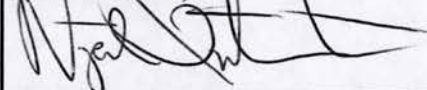
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sandnes, 10.11.2014

Utsteders underskrift 7)



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ØSTER HUS AS

Njål Østerhus

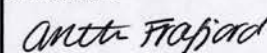
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift**

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift



Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Frafjord
Eiendomsmeglerfullmektig
EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ? Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? Ja ☐ Nei ☐ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato Sandnes, 10-11-2014	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Sandnes kommune org.nr. 964965137 Øster Hus Tomter AS iflg. fullmakt Njål Østerhus Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 989028219
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Anette Fraffjord Eiendomsmeglerfullmektig EiendomsMegler 1
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20111128-A

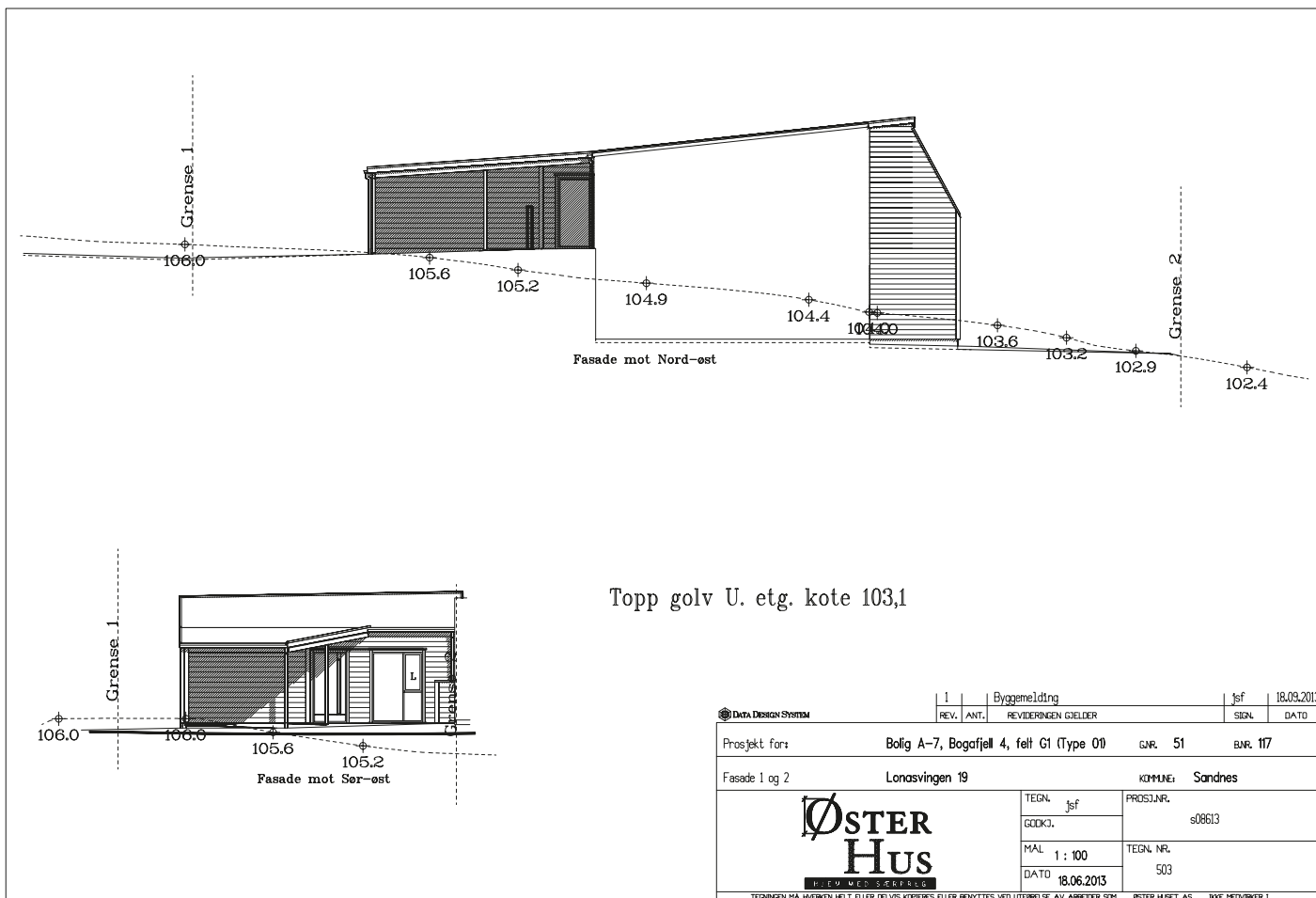
- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark) :

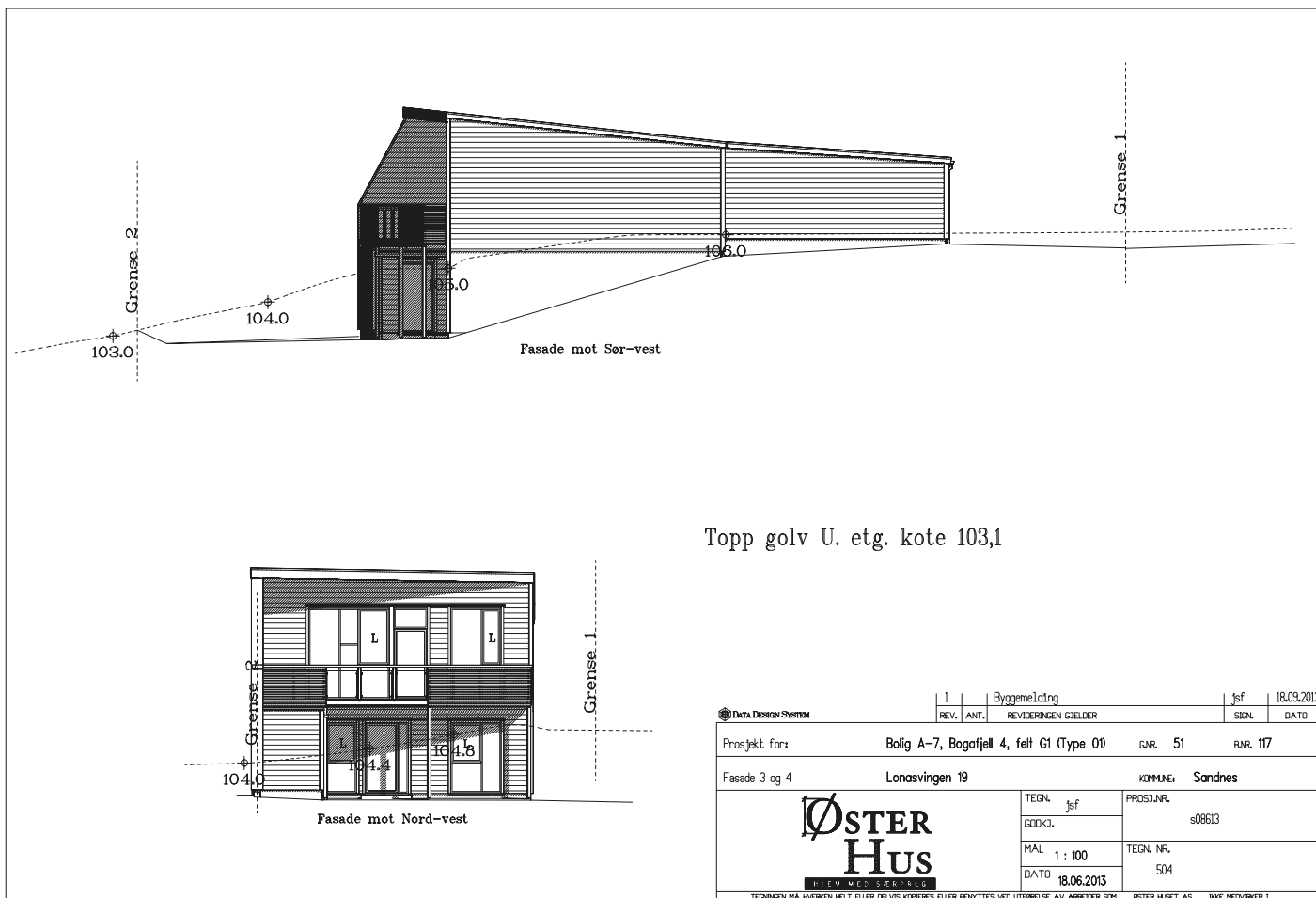
Side 3 av 3

**Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument.**
EiendomsMegler
 SR-EIENDOM AS

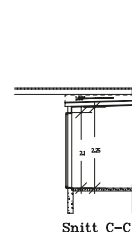
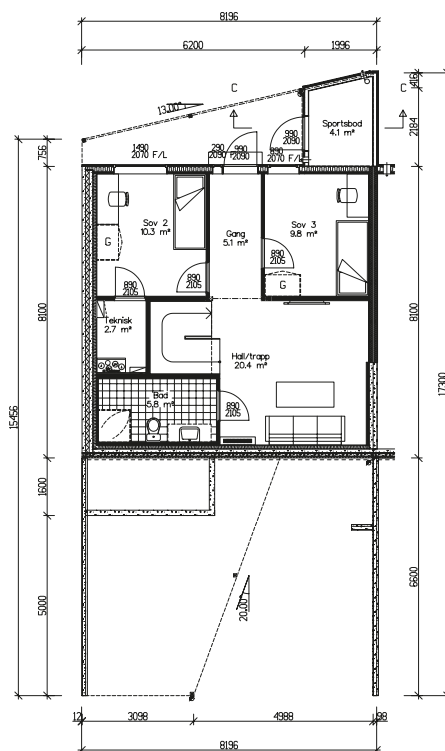
Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler



	1	Byggesøknad	Jsf	18.03.2013	
	REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Prosjekt for:		Bolig A-7, Bogafjell 4, felt G1 (Type 01)		GNR. 51	BNR. 117
Fasade 1 og 2		Lonasvingen 19		KOMMUNE:	Sandnes
		TEGN.	Jsf	PROSJEKTNR.	
		GODKJ.		s08613	
		MAL	1 : 100	TEGN. NR.	
		DATO	18.06.2013	503	
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYLLERELSE AV ANBUDER SOM ØSTER HUS ET AS IKKE MEDVIRKER I.					

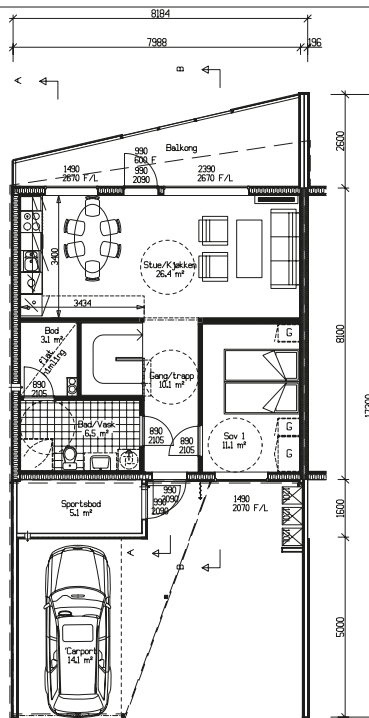
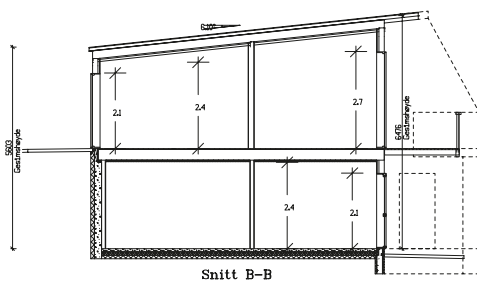
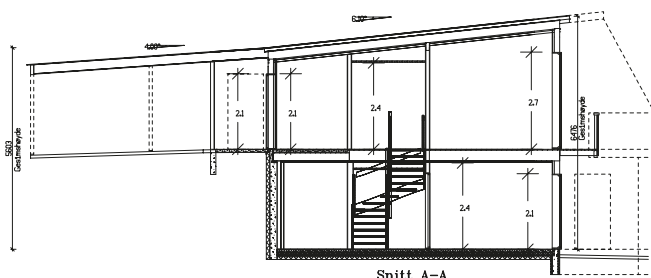


		1	Byggesøknad	Jsf	18.03.2013	
		REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Prosjekt for:		Bolig A-7, Bogafjell 4, felt G1 (Type 01)			GNR. 51	BNR. 117
Fasade 3 og 4		Lonasvingen 19			KOMMUNE:	Sandnes
		TEGN.	Jsf	PROSJEKTNR. s08613		
		GODKJ.				
		MAL	1 : 100	TEGN. NR. 504		
		DATO	18.06.2013			
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYLLERELSE AV ANBEIDERE SOM ØSTER HUS ET AS IKKE MEDVIRKER I.						



Arealberegninger 1 HUS NS 390	Bruksareal BFA 1 m²		
	Pr. etasje	Utenvidt areal (inkl. garasje)	Sum BFA
U. etg. plan	56,3	4,1	60,4
1. etg. plan	53,5	5,1	58,6
SUM	109,8	9,2	119,0
BYA	66,7	11,0	77,7

DATA DESIGN SYSTEM		1	Byggeomelding	Jsf	18.03.2013
		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
Prosjekt for: Bolig A-7, Bogafjell 4, felt G1 (Type 01) GAR. 51 BNR. 117					
Plan underetasje og Snitt C			KOMMUNE: Sandnes		
			TEGN. Jsf	PROSJEKTNR. s08613	
			GODKJ.		
			MAL 1 : 100	TEGN. NR. 501	
			DATO 18.06.2013		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYLLING AV ANBUDER SOM ØSTER HUS ET AS IKKE MEDVIRKER I.					



DATA DESIGN SYSTEM		1	Byggesøknad	Jef	18.03.2013
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Prosjekt for: Bolig A-7, Bogafjell 4, felt G1 (Type 01) GNR. 51 BNR. 117					
Plan 1. etg. og Snitt A og B Lonsvingen 19			KOMMUNE: Sandnes		
			TEGN. Jef	PROSJEKTNR. s08613	
			GODK.		
			MAL 1 : 100	TEGN. NR. 502	
			DATO 18.06.2013		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYLLERELSE AV ANBEIDERE SOM ØSTER HUS ET AS IKKE MEDVIRKER I.					

Nabolagsprofil

Lonasvingen 19 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	15 min 1.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	11 min 7.1 km
Stavanger Sola	23 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 21.7 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	17 min 1.4 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 7.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 7.5 km

«Flott område med åpent landskap, utsikt og turområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

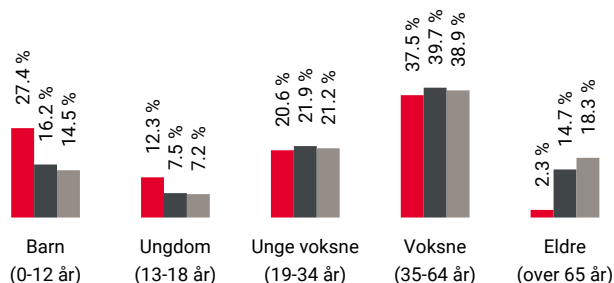
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buggeland/Bogafjellskogen	2 364	775
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Vagletjørn barnehage (0-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	5 min 3 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	7 min 3.7 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

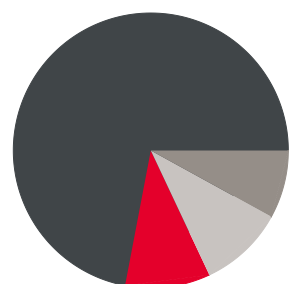
 Buggeland skole ballbinge 1 17 min 
Ballspill 1.4 km

 Bogafjell skole 24 min 
Ballspill 1.9 km

 Everybody Gym & Fitness 5 min 

 Ganddal Terapi & Trening 9 min 

Boligmasse



10% enebolig
72% rekkehus
8% blokk
10% annet

«Ganske nylig etablert boligfelt med fine velholdte boliger.»

Sitat fra en lokalkjent

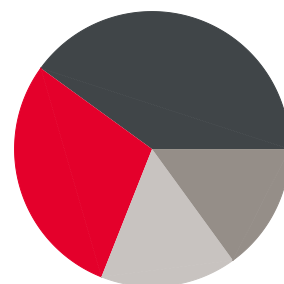


Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 10 min 

 Vitusapotek Bogafjell 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

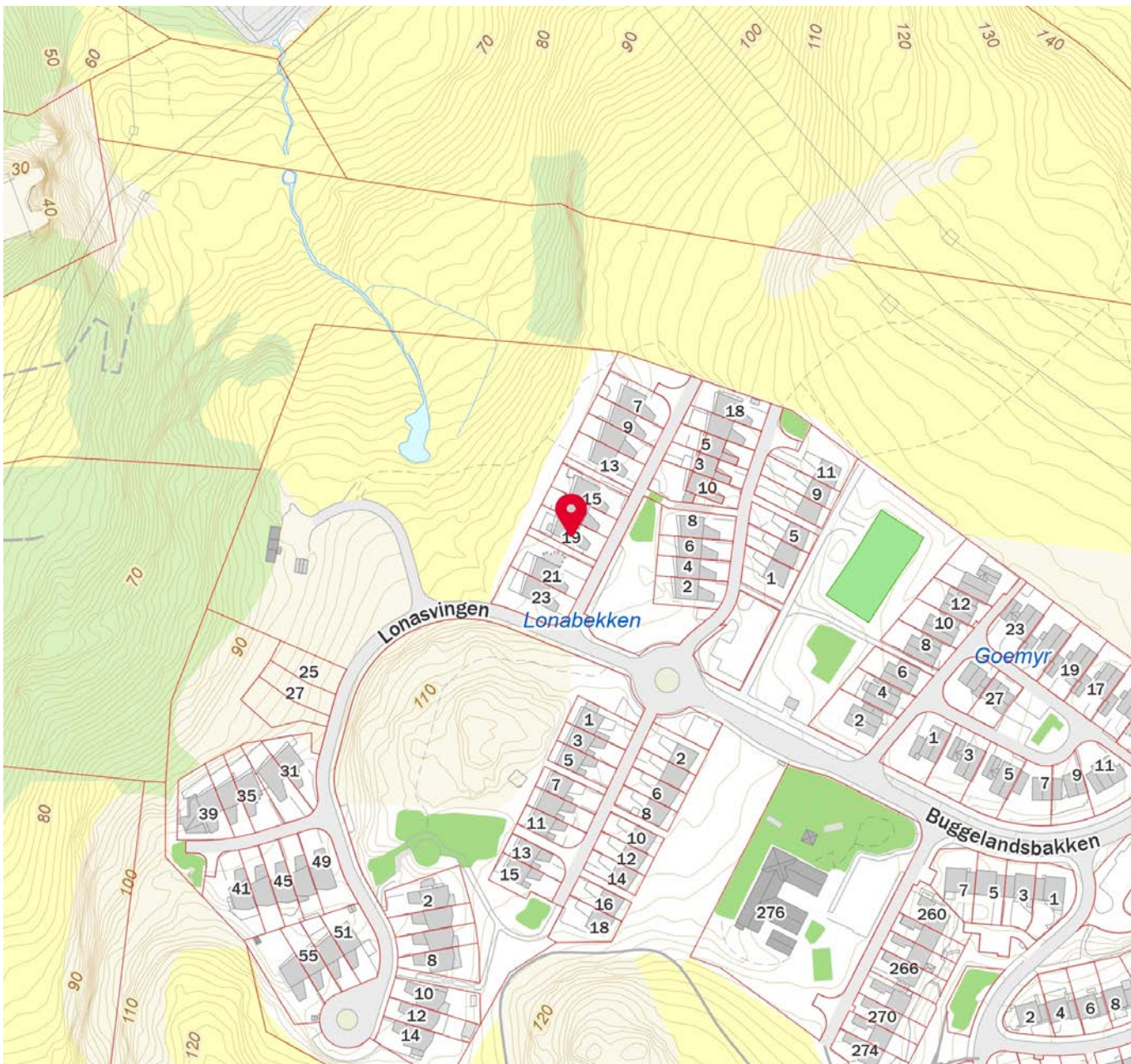
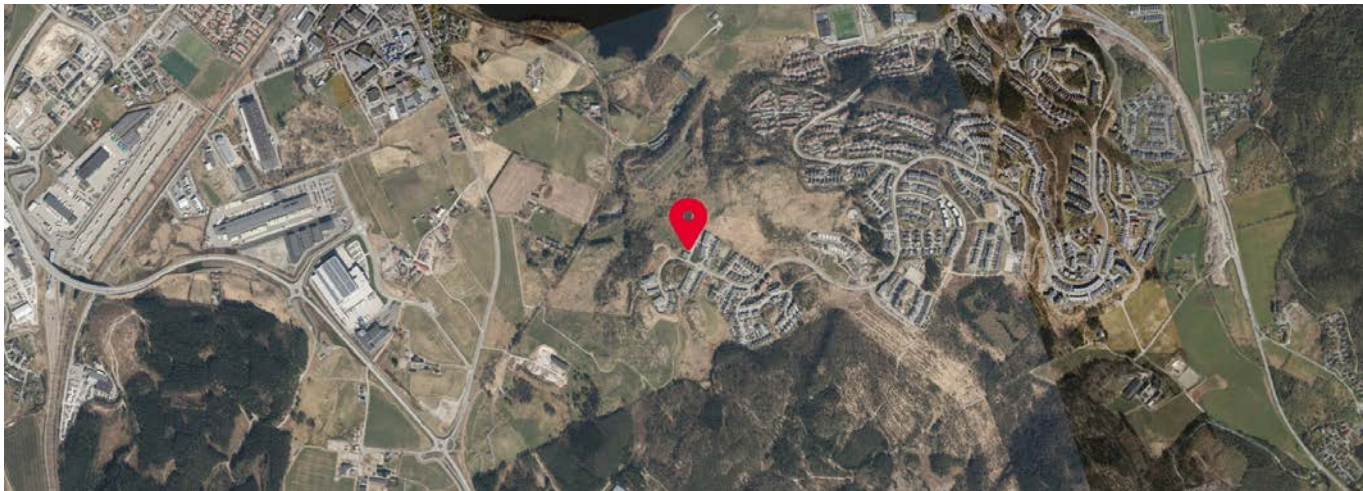


0% 55%

 Buggeland/Bogafjellskogen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lonasvingen 19
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre