



aktiv.

Lonasvingen 12, 4324 SANDNES

**Lekkert rekkehus i familievennlige
omgivelser - Solrike uteområder
og flott utsikt - Carport**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@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: Gjørn Østerhus
Hanne Mjøs Jovik

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 118/142 kvm
Tomtstr.: 290 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 109
Oppdragsnr.: 1412250176

Lekkert rekkehus i
familievennlige
omgivelser - Solrike
uteområder og flott utsikt

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere
Lonasvingen 12 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant
annet:

- Gjennomgående god standard.
- Lækker stue-/kjøkken løsning med store vindusflater som sikrer godt dagslys.
- Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.
- To fullverdige bad.
- Praktisk planløsning.
- Flott Hagestue (ikke byggemeldt og godkjent) på 19 kvm.
- Pent opparbeidet hage og terrasse. I tillegg er det en terrasse over carport med kveldssol og utsikt.
- Jacuzzi medfølger i handelen.
- Utvendig bod.
- Attraktiv beliggenhet med turområder, barnehager og skole i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport39
Egenerklæring59
Energiattest88
Nabolagsprofil92
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, bod/teknisk rom, bad og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 24 m² Utvendig sportsbod og hagestue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

45 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

290 m²

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

Området har et fint nettverk av stier/gangstier som tar deg til Stokkelandsvannet og Melsheia. 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 Stokkelandsvannet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvannet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og på sykkel.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

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.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering: Det registreres råteskade i søyle til rekkverk på balkong mot Vest, terrassebord ligger stedvis vedlig tett og dette medfører fare for vannansamlinger, tekking på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å bytte søyler med råteskade, disse sveller vann da de er plassert helt nedtil terrassebord, øke avstand mellom terrassebord og overflatebehandle slitte overflater.

Yttervegger:

Oppsummering: Det registreres stedvis manglende netting i lufting mot Vest og stedvis værslitt kledning.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere manglende netting i lufting mot Vest og overflatebehandle slitte overflater.

Elektrisk:

Oppsummering: Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad 2. etg.:

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å etablere drensåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i carport, ellers på egen tomt.

Diverse

Kinoutstyr og hylle over kjøkkenbenk medfølger ikke i handelen.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad, samt radiatorer i 1. og 2. etg.

Eiendommen plikter å være tilknyttet anlegget som leverer fjernvarme (Nærenergi/Bogafjell bioenergi). Fastdel/abb. avg. er pt. kr. 437,50,- pr. mnd. I tillegg

kommer forbruk.
Selger har inngått avtale om Norgespris med bindingstid ut 2026.

Energikarakter
C

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 14 120

Kommunale avgifter år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 226 887

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 907 549

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 1 000

Velforening
Pliktig medlemskap i områdets velforening. I tillegg til årlig kontigent på kr. 1000,- arrangeres det dugnader. Ved fravær på dugnader økes kontigenten til kr. 2000,-.

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 109 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:

1108/51/109:
27.08.2015 - Dokumentnr: 776484 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.08.2015 - Dokumentnr: 776484 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Nærenergi AS
Org.nr: 992 143 843
Bestemmelse om fjernvarme

20.02.2012 - Dokumentnr: 144561 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:51 Bnr:49

19.11.2014 - Dokumentnr: 1009931 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1108 Gnr:51 Bnr:108
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

19.11.2014 - Dokumentnr: 1009947 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1108 Gnr:51 Bnr:110
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 184118 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:51 Bnr:109

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest datert 12.06.2015.

Det gjøres oppmerksom på at hagestue ikke er byggemeldt/godkjent av Sandnes kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om den ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.06.2015.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iflg. Detaljregulering for Bogafjell, delfelt 4, felt G1, planID: 98328-06, vedtatt: 31.05.2011, siste endring: 13.01.2014.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningsalg 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 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

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

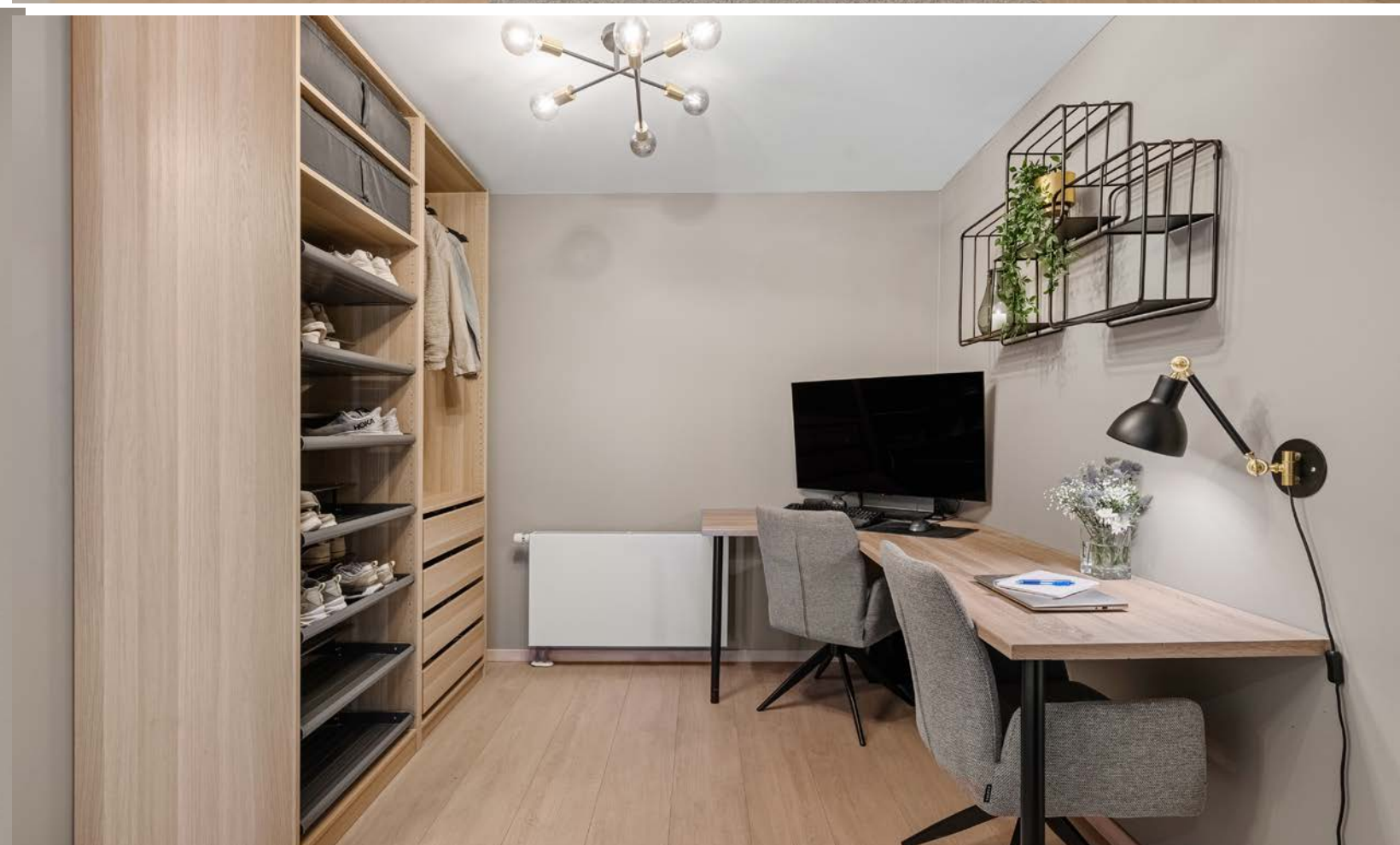
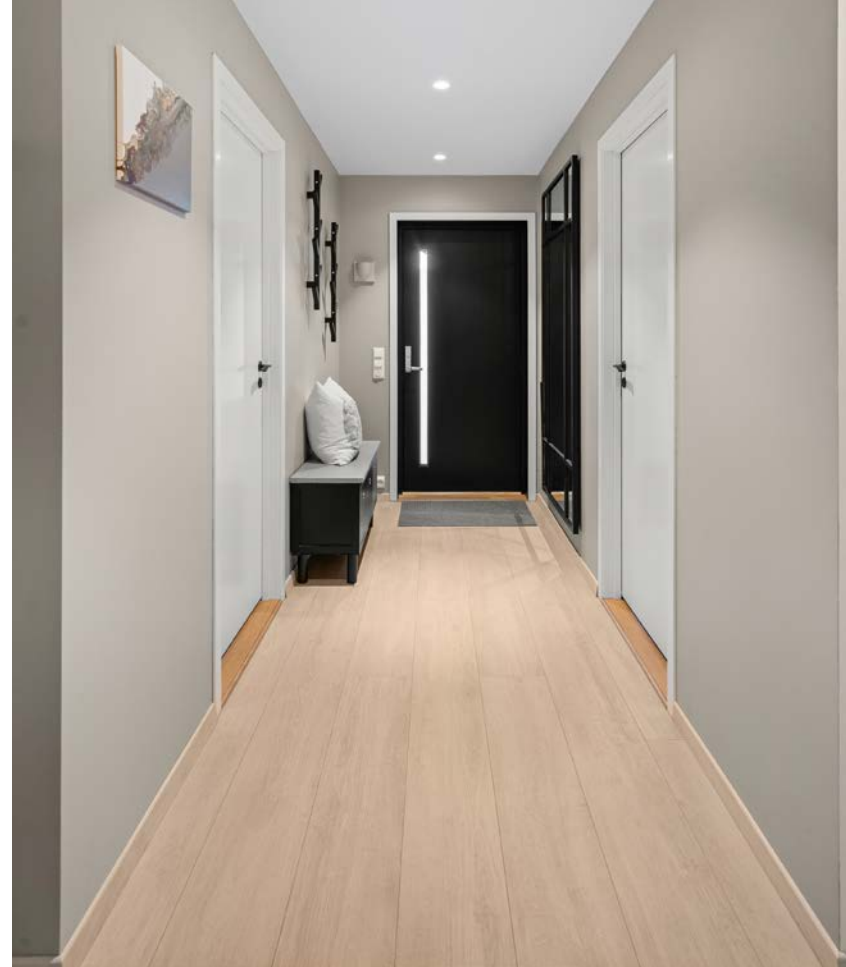
Salgsoppgavedato

03.12.2025



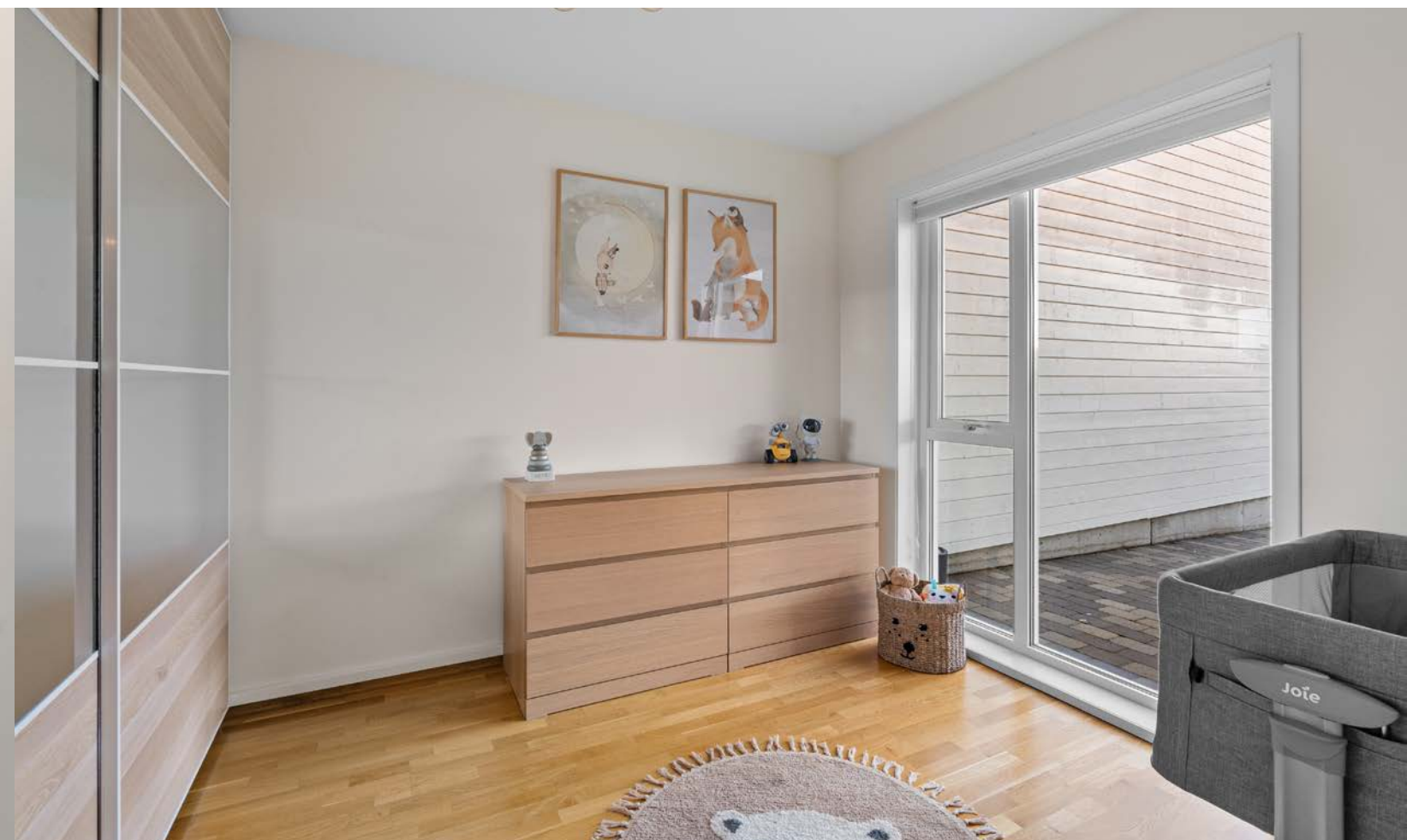


Velkommen inn – moderne
entré med lyse overflater.
Gangen fører til et åpent rom
med god plass til garderobe
og oppholdsrom.
Godt rom for hjemmekontor,
ekstra stue eller
ungdomsrom.



Fra gangen/oppholdsrommet er det innang til innvendig
bod og soverommene i denne etasjen.

Soverom 1, er et lyst og trivelig soverom med moderne
uttrykk, parkett på gulv og god plass til seng og garderobe.





Moderne baderom med dusj, toalett og praktisk innredning med plass til vaskemaskin og tørketrommel.





Moderne kjøkken i hvitt med stilrene treverkdetaljer. Spiseplass og utgang til Romslig og lys stue med store vindusflater. Moderne uttrykk med enstavs parkett og duse farger. Utgang til terrasse.



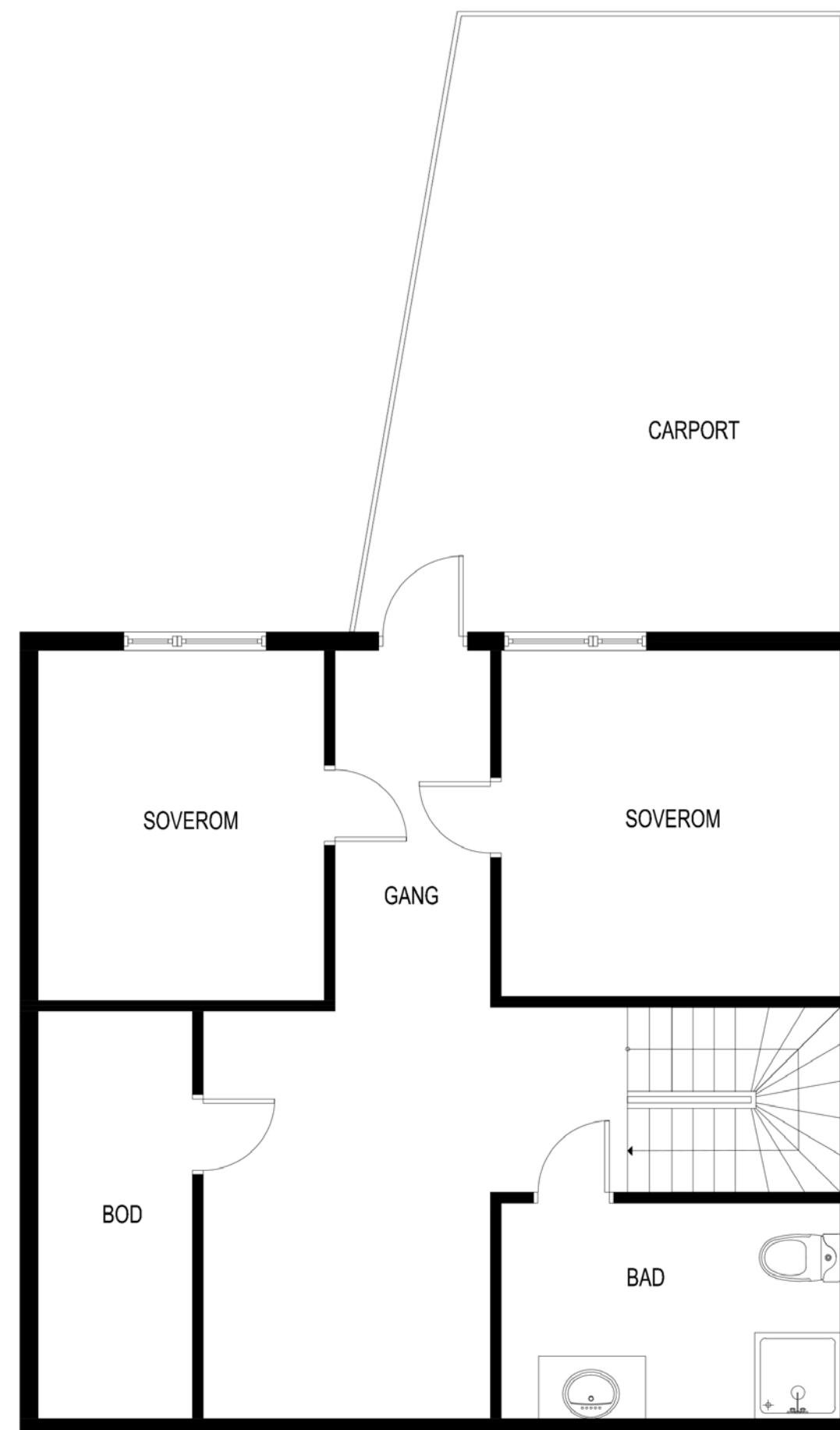
Romslig kjøkkenløsning med god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer. Den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken gir gode soner for både matlaging, sosiale sammenkomster og avslapning.

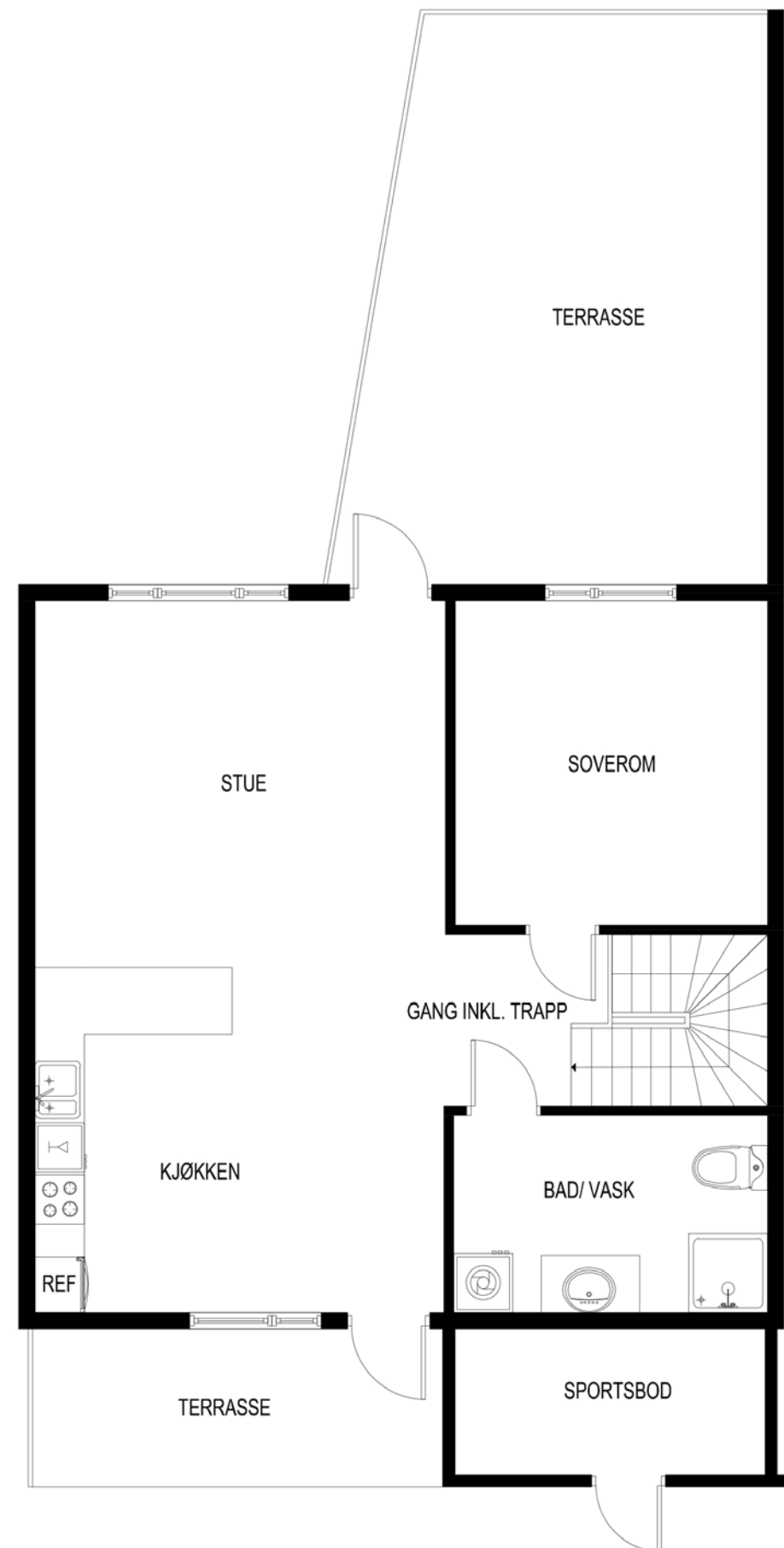


Fra stuen/kjøkkenløsningen er det inngang til soverommet i denne etasjen.















Lonasvingen 12 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2015
Rekkehus BRA:	123 m ²
Rekkehus BRA-i:	118 m ²
Sum alle bygg BRA:	142 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	118 m ²
Rapportdato:	15.10.2025 (Gyldig til 15.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	26	4	0	1



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36889
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad 2 etg.:
 - Sanitærutstyr

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger / ferdigattest på hagestue.

Rekkehus har fredigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gjøran Østerhus
Navn: Hanne Mjøs Jovik

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Informasjon om boligen

Adresse: Lonasvingen 12, 4324 Sandnes
Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 51 Bruksnr: 109 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2015 - I følge Sandnes kommune
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bogafjell i Sandnes kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Pultak som er belagt med papp.
Ytterdør i malt utførelse m/ easy access kodelås, gilje aluminiumsbelagte vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, belegg i bod og fliser på begg bad.
Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser i dusjhjørne på begge bad.
Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: easse elbillader, uponor rør i rør system, fjernvarme og systemair balansert ventilasjons system.

Downlights m/ dimmer i gang, bad 2 etg. og stue / kjøkken.

Oppvarming: Radiator i stue og hall / trapp. Vannbåren gulvvarme på begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og stedvis knirk.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av hagestue, carport og utvendig bod.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	123	118	5	0	45
Hagestue	19	0	19	0	0
Totalt m²	142	118	24	0	45

Bygning: Rekkehus

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	0
2. etasje	65	60	5	0	45
Totalt m²	123	118	5	0	45

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	52	6	Gang m/ trapp, 2 soverom og bad.	Bod / teknisk rom.
2. etasje	60	60	0	Soverom, bad, gang m/ trapp og åpen stue / kjøkken løsning.	
Totalt m²	118	112	6		

Bygning: Hagestue

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hagestue	19	0	19	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 20 kvm.

BRA-e (eksternt bruksareal) for 2 etg. er en utvendig sportsbod.

Takhøyde carport, måldt midt i 2,49 mtr. hagestue, måldt midt i 2,49 mtr. BRA-utvendig sportsbod 2 etg. måldt midt i 2,39 mtr. 1 etg. målt i gang 2,41 mtr. og 2 etg. 2,39 mtr. - 3,22 mtr.

Vedlagt plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt balkong på 26 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.	
Øst vendt terrasse på 19 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse mot Øst er bygget av forrige eier i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres råteskade i søyle til rekkverk på balkong mot Vest, terrassebord ligger stedvis vedlig tett og dette medfører fare for vannansamlinger, tekking på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte søyler med råteskade, disse sveller vann da de er plassert helt nedtil terrassebord, øke avstand mellom terrassebord og overflatebehandle slitte overflater.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse m/ easy access kodelås, glilje aluminiumsbelagte vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

6.6 Yttervegger



Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Aluminumuslister er ikke tatt av for kontroll, inspeksjon er utfør som vinduene er fremstilt.	
Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis manglende netting i lufting mot Vest og stedvis værslitt kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere manglende netting i lufting mot Vest og overflatebehandle slitte overflater.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
-------------------------------	------

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Aubo kjøkken m/ hvite slette fronter m/ friphåndtak, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Rørhoshetta avtrekksvifte over stekesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger / ferdigattest på hagestue.	
Rekkehus har fredigattest.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny kurs for elbillader i 2021, arbeid utført av E-Tech Elektro Installasjon AS og Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Radiator i stue og hall / trapp. Vannbåren gulvvarme på begge bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Pelletsanlegg
Felles anlegg Bogafjell bio energi.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge tidligere eier er det utført service fjernvarmeskap + rep lekkasje i en ventil, arbeid utført av Sig. Halvorsen i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2020	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Systemair SAVE VTR 300/B R	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge tidligere eier er det utført rens, byttet rotor i ventilasjonsanlegget 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke dokumentert service av anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres noe korrusjon i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.	

6.22 Våtrom: Bad / vaskerom 1 etg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger i dusjhjørne, ellers tapenserte gipsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, innfellbare dusjdører i glass, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger i dusjhjørne, ellers tapenserte gipsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres liten sprekk i fug på sokkelflis v/ toalett kasse og noe avskalling av fliser rund sluk. Dette har ikke noe praktisk betydning, kun estetisk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterne.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

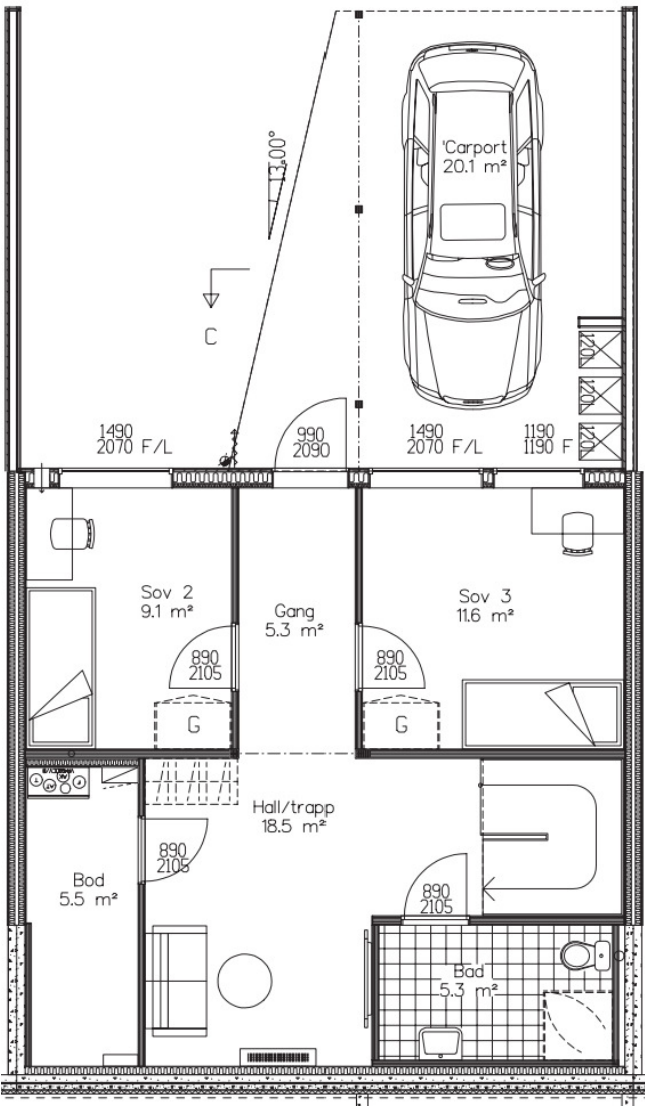
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

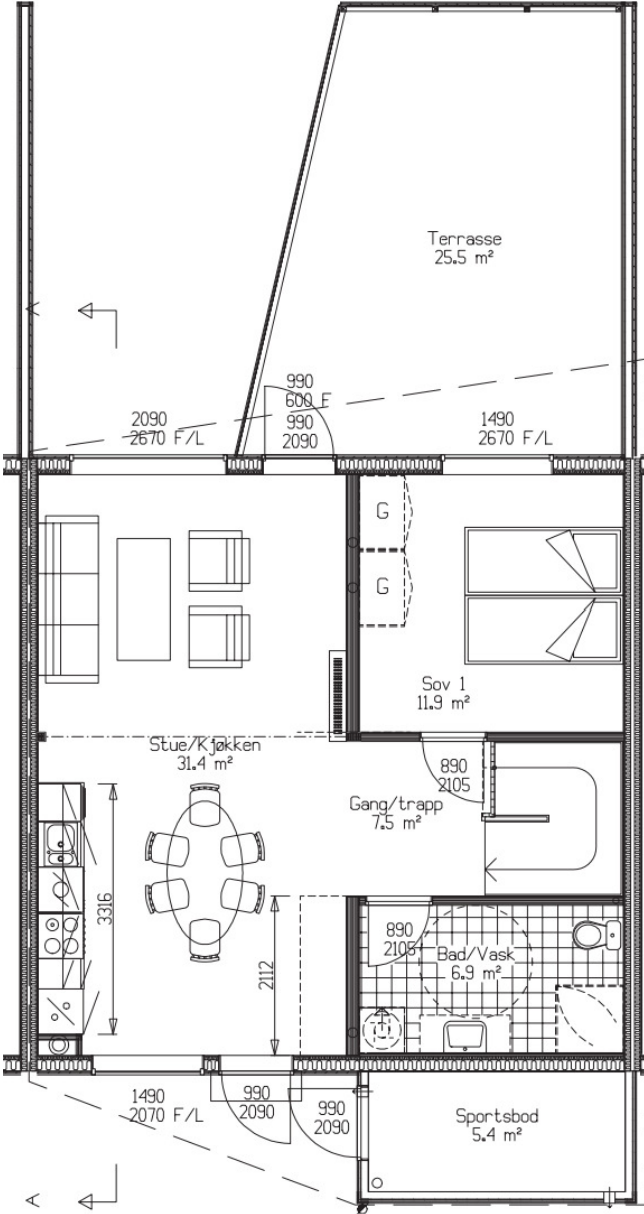
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

1. etasje



2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250176	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Mjøs Jovik	Gjoran Østerhus
Gateadresse	
Lonasvingen 12	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

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

Nei

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

Nei

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

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

E-tech: Montere elbillader VV Rens: Byttet rotor i ventilasjonsanlegget. Sept 2020 (info fra forrige eier) Sig Halvorsen: Service fjernvarmeskap + rep lekkasje i en ventil

Arbeid utført av

E-Tech, VV Rens, Sig Halvorsen

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring.pdf

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

Easeelader på vegg

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fukt i tak i front av carport, ØsterHus fikset et nytt beslag under terrasse på garanti for å fikse dette. Terrasse på bakside bygget av forrige eier i 2017.

Arbeid utført av

ØsterHus

Document reference: 1412250176

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: 1412250176

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1412250176

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Mjøs Jovik	89be3a03be8f8effd45fa de8d403372ebc04eeb7	30.09.2025 21:41:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjøran Østerhus	133798f1e23f37e1e799286 18b1d1cdf025dc143	30.09.2025 21:40:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250176

- 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/developper>



Jærbygg AS
Høylandsgt. 13

4306 SANDNES

Sandnes, 20.02.2014

Deres ref:
Saksbehandler: Vedran Milic

Vår ref: 13/10396-2
Arkivkode: 51/109

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1

Gnr./Bnr: 51/109

Byggeadresse: Lonasvingen 12

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Rekkehus-Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Jærbygg AS, Høylandsgata 13, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Jærbygg AS, Høylandsgata 13, 4306 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 13.12.2013 mottatt: 13.12.2013
Siste dokument mottatt: 05.02.2014

Fakta:

Det søkes om tillatelse til oppføring av rekkehus med tilhørende carport og bod på gnr./bnr. 51/109.

Bebyggdareal rekkehus med carport og bod: BYA = 100 m²
Bruksareal rekkehus med carport og bod: BRA = 144 m²

Gjeldende plan:

Detaljreguleringsplan nr. 98328-06 med bestemmelser.
Godkjenning av mindre endring for eiendommen ble gitt 13.01.2014.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Med hjemmel i pbl. § 23-1 gis foretakene lokal godkjenning og ansvarsrett for omsøkte fagområde.
3. Topp gulv i boligens underetasje skal ligge på kote +108,35.

4. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
5. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
6. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse innsende følgende dokumentasjon:
 - a) Energieffektiviteten i tiltaket i henhold til TEK 10 kap. 14
 - b) Tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf. SAK § 8.1

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

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

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

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


Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Vedran Milic
Saksbehandler

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Fasadetegning, målestokk 1:100
Plantegninger og snitt, målestokk 1:100
Melding om rett til å klage.pdf

Sandnes, 12.06.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref: Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 13/10396-9

Arkivkode: 51/109

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 51/109

Byggeadresse: Lonasvingen 12

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:

131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker:

Jærbygg AS

Tiltakshaver m/adr:

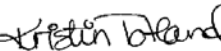
JÆRBYGG AS, Høylandsgata 13, 4306 SANDNES

Viser til tillatelse til tiltak datert 20.02.2014.

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring.

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.



Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

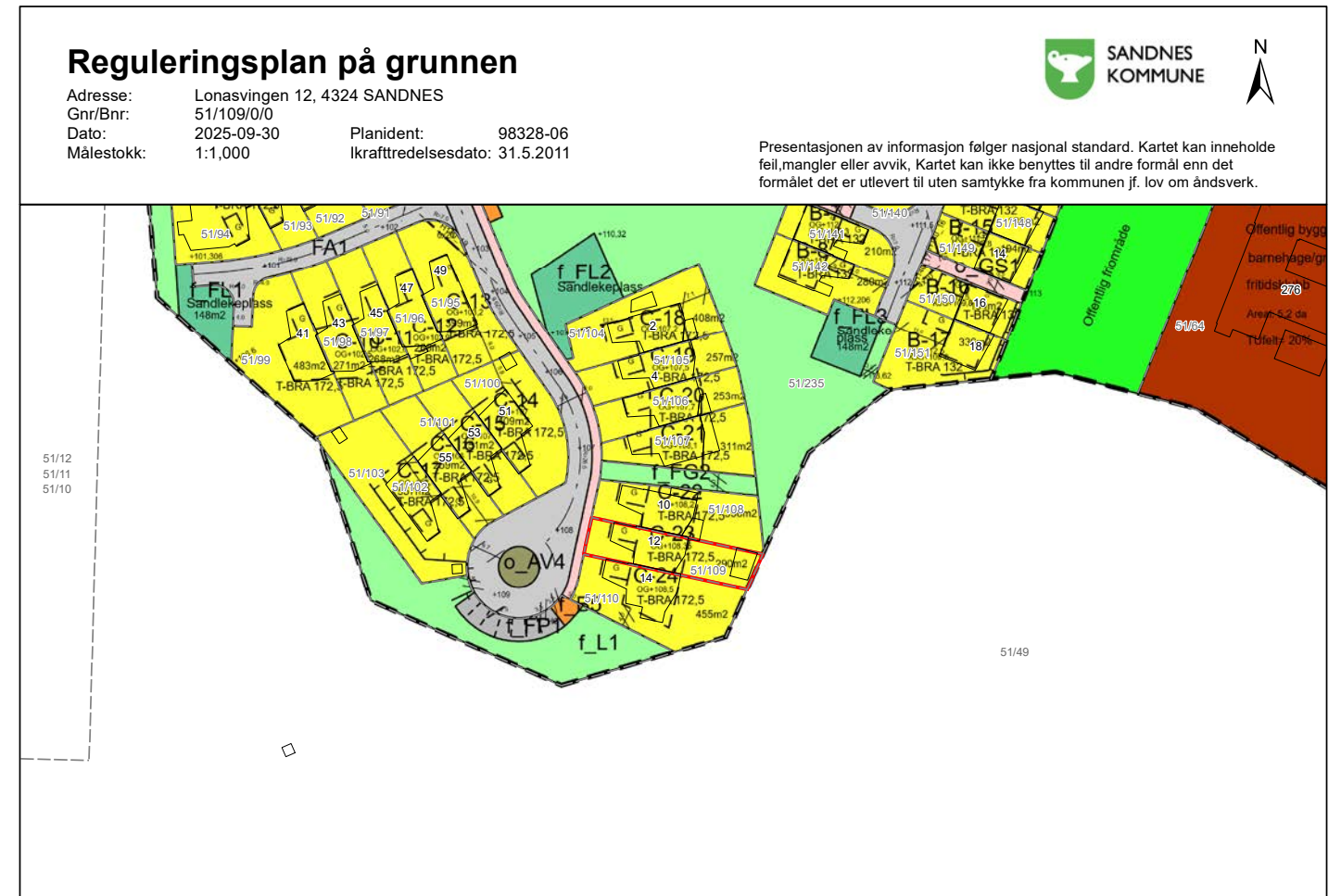
Henveldelser i saken bes rettet til saksbehandler.
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98328-06
Navn	Detaljregulering for Bogafjell, delfelt 4, felt G1
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/31/2011 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98328-06.pdf
Delarealer	
Areal	289.95 kvm
Feltnavn	C
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse



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 ytterveggens skjæring av taket der taket har størst høyde.
- Der boligene ligger fra 0-4 m fra nabogrense med ubebygd formål tillates bare høytstående 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	
	<u>Generelt</u>	
	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.
	<u>A1 og A2</u>	
	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 C

Generelt

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 gjerdes inn, og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i området.

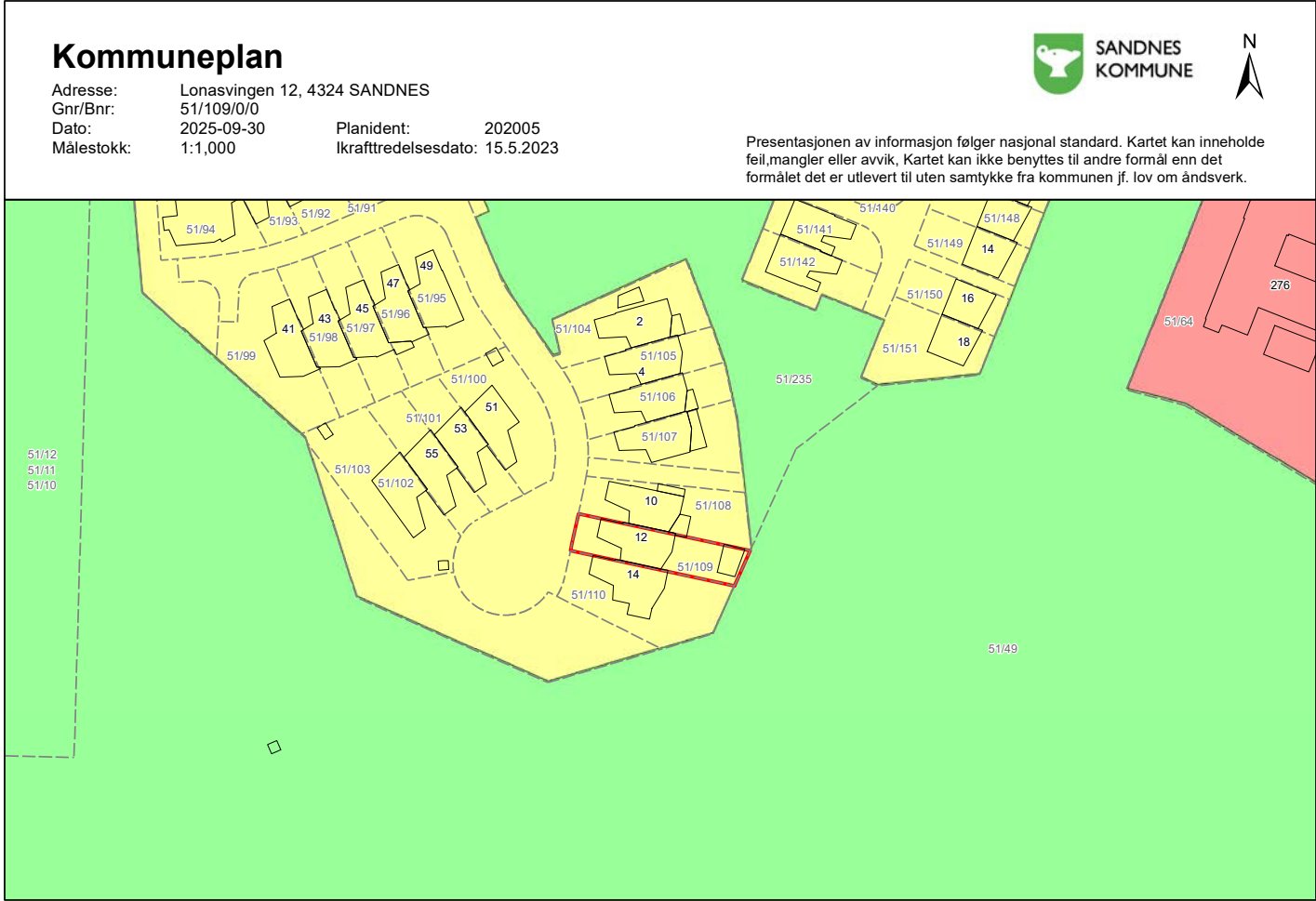
§ 6 REKKEFØLGE AV TILTAK

- 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:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
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.



Adresse: Lonasvingen 12, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 51/109/0/0
Dato: 2025-09-30
Målestokk: 1:1,000

Adresse: Lonasvingen 12, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 51/109/0/0
Dato: 2025-09-30
Målestokk: 1:1,000

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



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

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	51	Bnr:	109	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Lonasvingen 12, 4324 SANDNES						

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Ja ☒ Nei ☐

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 : ☐

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 51 Bnr 109 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lonasvingen 12, 4324 SANDNES

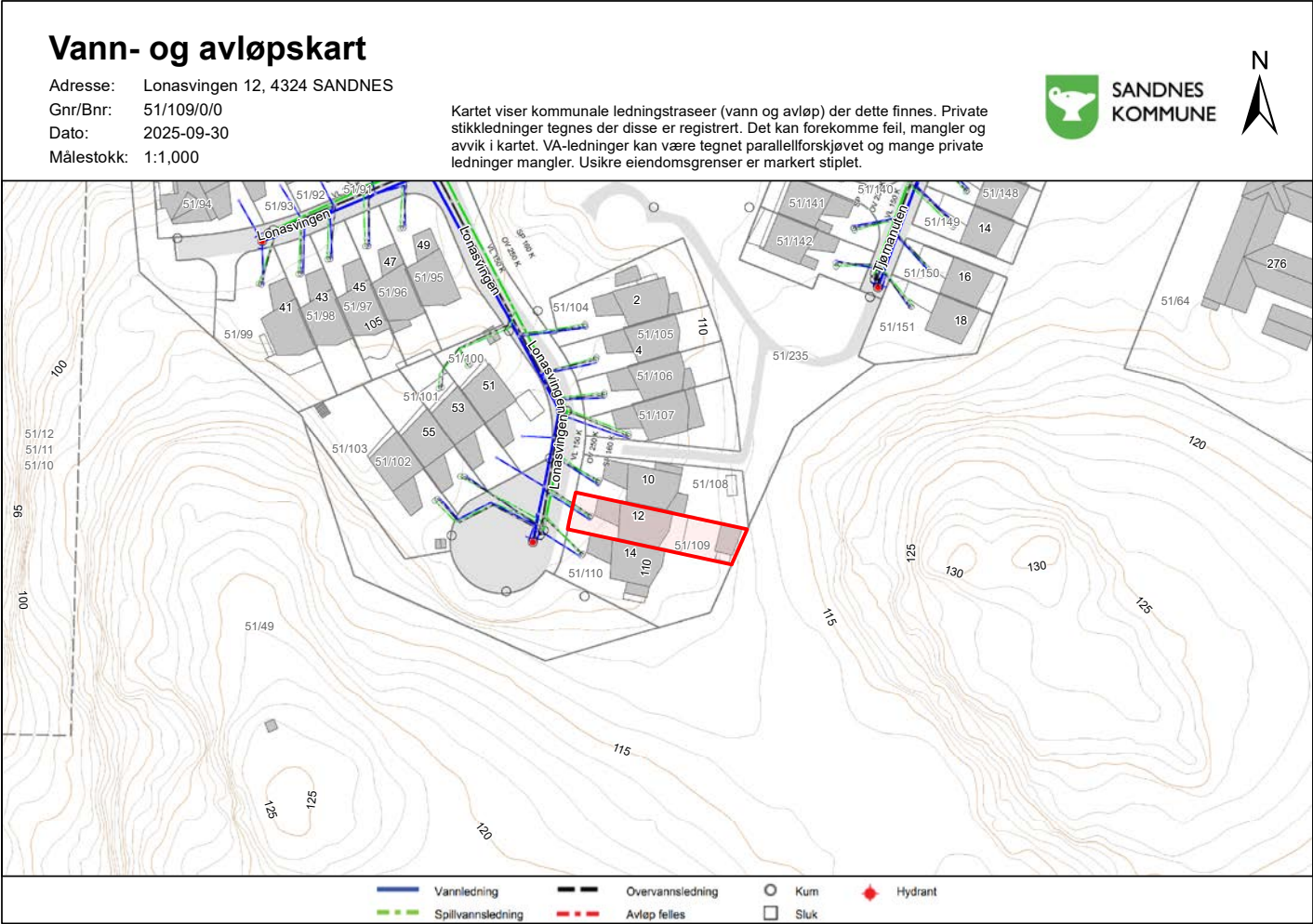
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

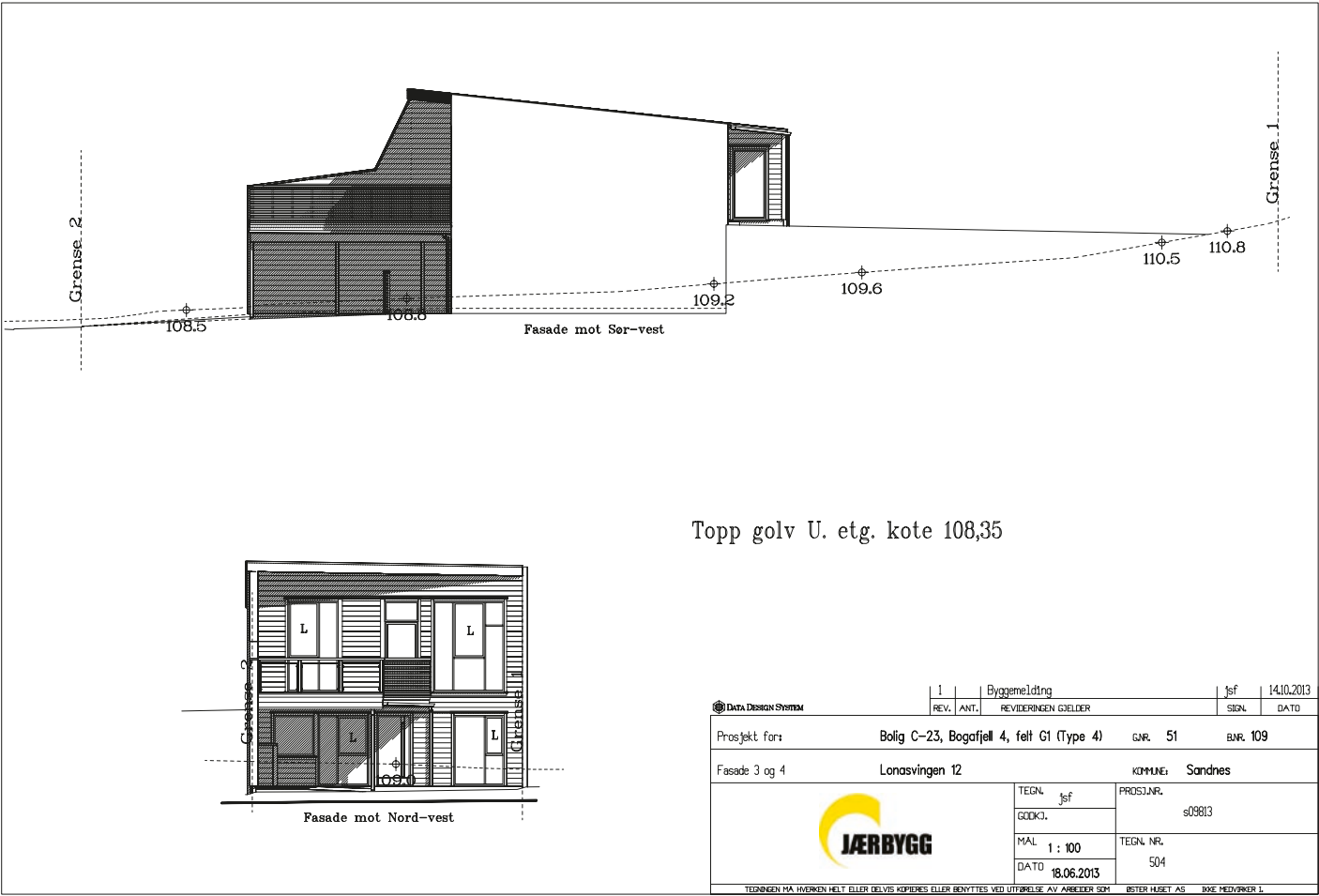
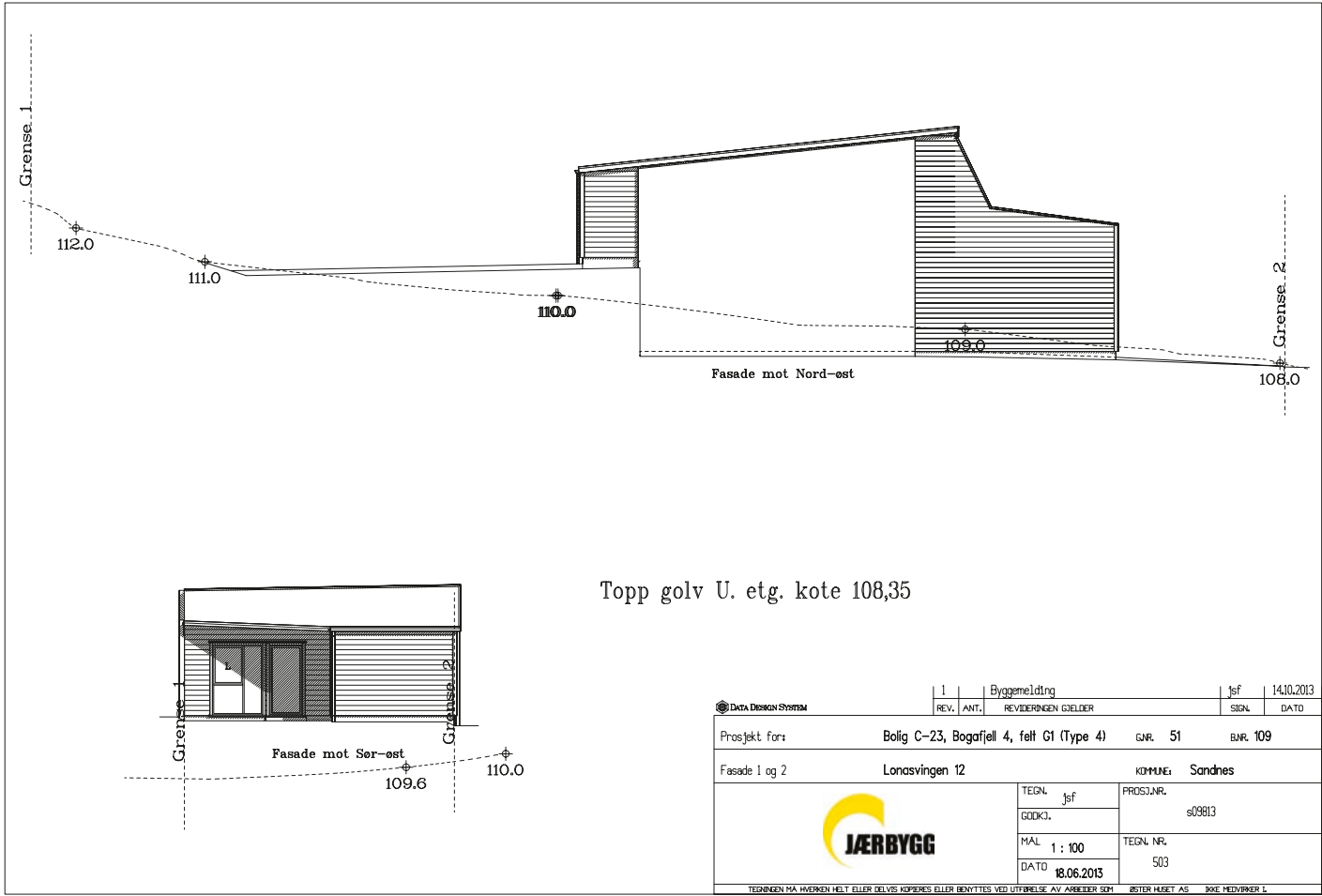
Som primærbolig: kr 1 226 887
Som sekundærbolig: kr 4 907 549

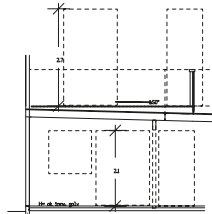
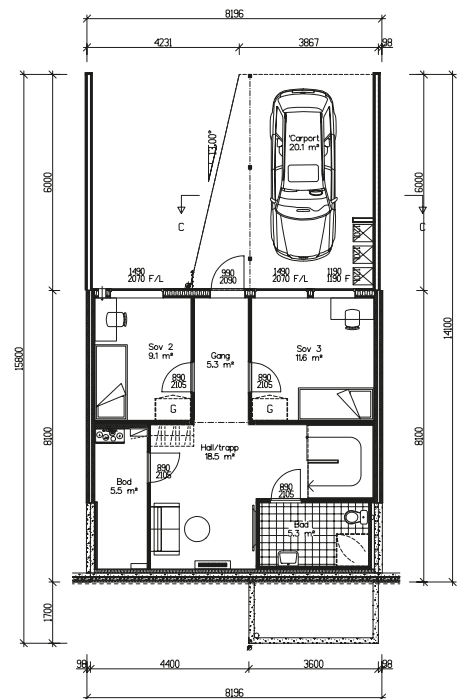
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



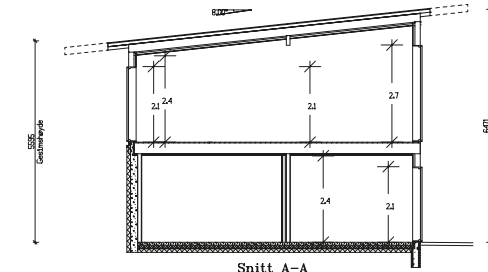




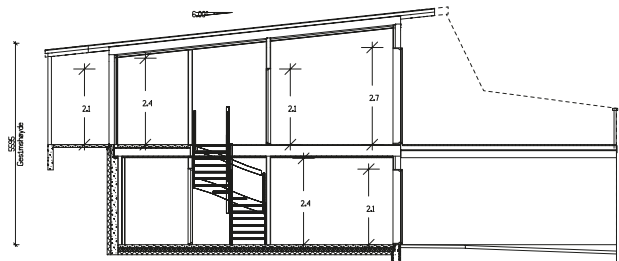
Snitt C-C

Arealliste	Brukarens BIA 1 m²			
	Pr. etasje	Utsatt	Utsatt	Sum BIA
1. etg. plan	59.5	0.0	2.1	78.3
2. etg. plan	59.5	3.7	1.0	64.2
SUM	117.7	3.7	2.2	143.5
BYA	65.6	6.4	28.2	100.2

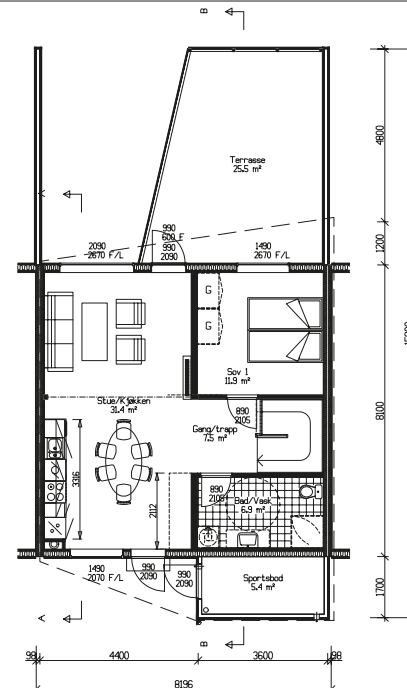
	1	Byggemelding		14.10.2013
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SEGN. DATO
Prosjekt for: Bolig C-23, Bogafjell 4, felt G1 (Type 4) GNR. 51 BNR. 109				
Plan underetasje og Snitt C Lonasvingen 12 KOMMUNE: Sandnes				
	TEGN.	1:100	PROSJEKT NR.	s09813
	GODKJ.		TEGN. NR.	501
	MAL	18.06.2013		
	DATO			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTARBEIDELSE AV ARKITEKTUR SØ				



Snitt A-A



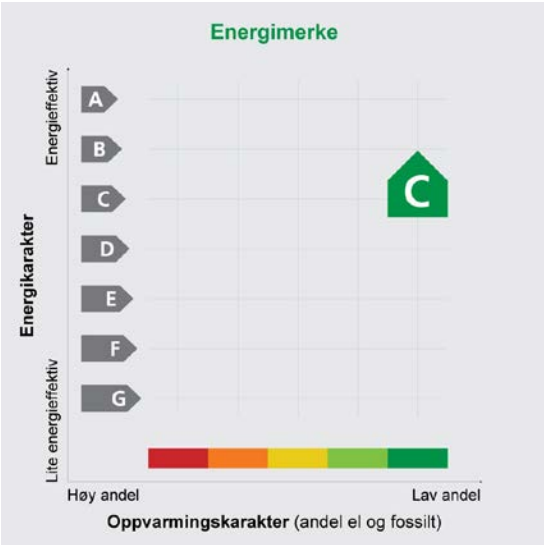
Snitt B-B



 Data Design System	1	Byggemelding		Jef	14.10.2013
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SEGN.	DATO
Prosjekt for: Bolig C-23, Bogafjell 4, felt G1 (Type 4) GNR. 51 BNR. 109					
Plan 1. etg. og Snitt A og B Lonasvingen 12 KOMMUNE: Sandnes					
	TEGN.	Jef	PROSJEKTNR.		
	GODKJ.		s09813		
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.		
	DATO	18.06.2013	502		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTARBEIDELSE AV ARKITEKTUR SØ					
ØSTER HUSET AS. ØKE MEDVIRKER I.					

Adresse	Lonasvingen 12
Postnr	4324
Sted	SANDNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	51
Bnr.	109
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300429508
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1248214
Dato	13.04.2021

Innmeldt av	Nathalia Castillo Bøe
-------------	-----------------------



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Ref. nr.: 8020

Skjøte¹⁾
Oppdragsnr.
40140021

1. Eiendommen(e) 2)
Kommunenr. Kommunenavn
1102 SANDNES

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
51 109 1/1

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Overdragelsen 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 bekrefteelser Nei Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaftenhet:
X 1 Bebygg 2 Ubebygg
Bruk av grunn:
X B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet
Type bolig: Frittligg. FFB enebolig Tomanns-bolig TB Rekkehus/kjede X RK Blokk-leilighet BL AN Annet

2. Kjøpesum
Kr 3.570.075,- ***TreMillionerFemHundreSyttiTusenOgSyttiFem00/100 Kr Utlyst til salg på det frie marked X Ja Nei

Omsetningstype
X 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro-prisjøn 4 Tvangs-auksjon 5 Uskifte 6 Skifte-oppgjør 7 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) Navn
1003 88 Erik Magnus Johannssen
270390 Elisabeth Eikeland

Ideell andel
1/2 60/100
1/2 40/100

5. Til
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel
12 06 91 Nathalia Castillo Bøe X Ja Nei 1/2
30 05 91 Thea Johansen Libakken 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. 964 965 137. Eiendommen skal være tilknyttet anlegget som leverer fjernvarme, Nørenergi AS org.nr. 992 143 843.

Usteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 3

Rett kopi bekrefte
EiendomsMegler 1

Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1
SR-EIENDOM AS

88

89

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, 13.06.14

Utstedeers underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ERIK MAGNUS JOHANNSEN
ELISABETH EIKELAND

Elisabeth Eikeland

Erik Magnus

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

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Fråfjord

Eiendomsmeglerfullmektig

EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark) :

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/776484/200
Attestingstidspunkt 2025-09-30 13:38

Side 3 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,

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sandnes Kommune org.nr. 964965137
Øster Hus Gruppen AS iflg. fullmakt
Njål Østerhus og Cato Østerhus
Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
985204470

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

Thea Lærdal

Eiendomsmeglerfullmektig

EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

Skjema : R_SKJOTE1_20141105-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) :

Nabolagsprofil

Lonasvingen 12 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	16 min 1.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	12 min 7 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 21.6 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 7.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	13 min 7.4 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

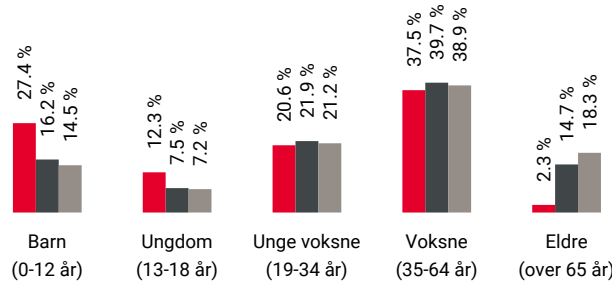
Veldig bra 87/100



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	5 min 0.4 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	13 min 1 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	7 min 2.9 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	8 min 3.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



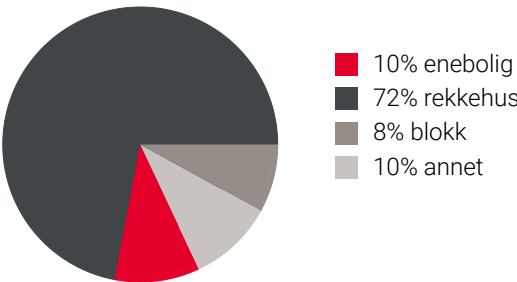
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	18 min 1.5 km
Bogafjell skole Ballspill	5 min 2.5 km
Everybody Gym & Fitness	7 min
Ganddal Terapi & Trening	11 min

Boligmasse



«Ganske nylig etablert boligfelt med fine velholdte boliger.»

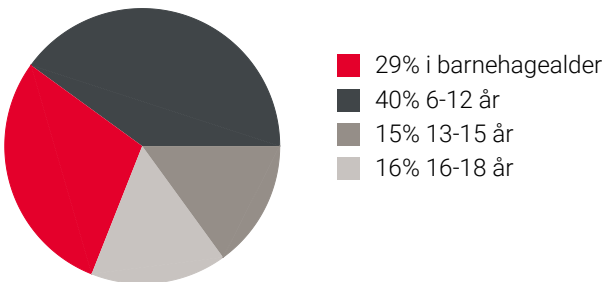
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	11 min
Vitusapotek Bogafjell	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



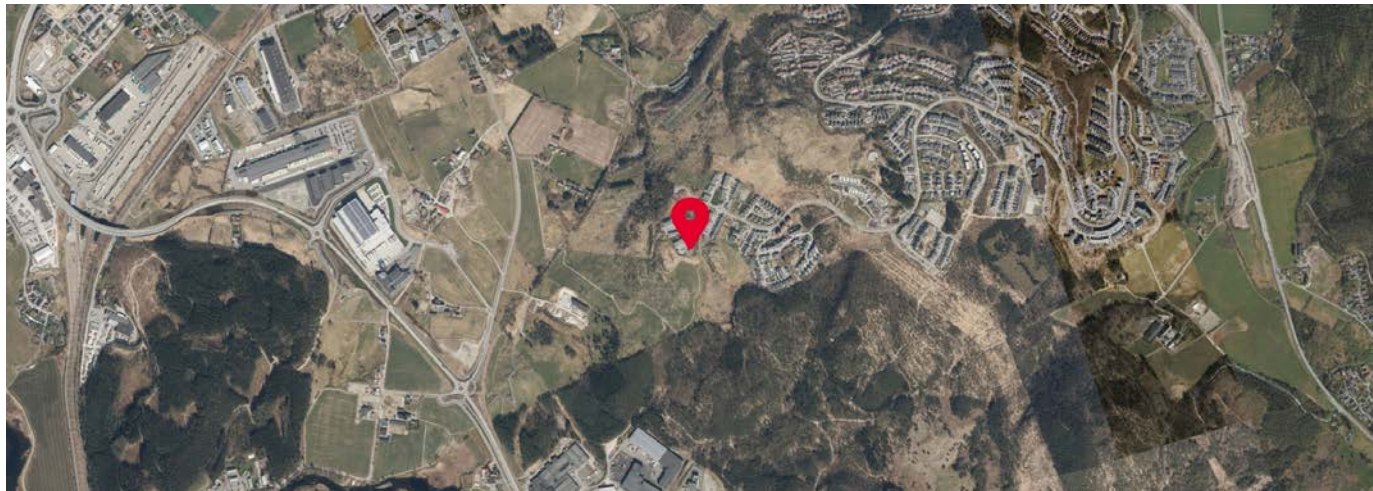
Familiesammensetning



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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lonasvingen 12
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@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 videreformidlet 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre