

PROAKTIV

Enebolig på en av de beste tomtene på Bogafjell

Flott familiebolig med gode rom til hele gjengen din



LYNGHOLEN 100



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

BOGAFJELL

Selger kom tidlig i køen når tomt skulle velges. De engasjerte Øster Hus til å bygge seg et flott og funksjonelt hjem. Her har de trivdes godt i alle år. Utsikten er fantastisk samtidig som en bor nede på flaten, praktisk for liten og stor.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lyngholen 100, 4324 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 46, i Sandnes kommune

Prisantydning: 7.850.000,-

Omkostninger: 215.500,-

Totalpris: 8.065.500,-

Kommunale avgifter: 21.909,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

BRA: 267 m²

BRA-i: 260 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass på egen eiendom.
Elbillader av merke Zaptec i garasje.

Tomt: 434.2 m²

Energimerke: Lysegrønn C

INNHold

2	6	10	26
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
54	58	62	63
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
83	92	97	103
Egenerklæring	Energiattest	Kart	Regulering
118	137	144	
Bygg. dok.	Serviyutt	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



BOGAFJELL

Kommune: SANDNES / **Område:** Bogafjell

Strålende boligfelt for deg som søker naturskjønne omgivelser i kombinasjon med et hyggelig nabolag.

Beliggenhet

Barna har umiddelbar nærhet til det flotte idrettsanlegget på Bogafjell, skatepark og en rekke lekeplasser. Et spennende nabolag for de små til å utforske på sykkel, og best av alt, Stokkalandsvatnet ligger like nedenfor. Verdens beste lekegrind, skogen, ligger også i umiddelbar nærhet. Et perfekt sted for det unge paret og barnefamilien som vil etablere seg i et kjekt bomiljø.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bogafjellskogen Linje 27	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Ganddal stasjon Linje L5	29 min 🚶 1.9 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 🚗 19.7 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Bogafjell PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	18 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

📺 Bruelandsenteret	8 min 🚗
📺 Vitusapotek Bogafjell	10 min 🚶

SPORT

🏠 Bogafjellhallen og fotballbane Aktivitetshall, dansesal, klatrehall, ba...	3 min 🚶 0.2 km
🏠 Bogafjell skole Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏠 Everybody Gym & Fitness	10 min 🚶
🏠 Ganddal Terapi & Trening	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	12 min 🚶
----------------------------------	----------

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Tips når lørdagen kommer.

Spaser langs Stokkelandsvatnet og videre til Sandvedparken. Sandvedparken og området langs Ånå er et av Sandnes mest attraktive områder. Et nydelig sted som knytter sentrum sammen med bydelene mot sør. Langs Ånå er det naturskjønt og opparbeidet med pene rekreasjonsområder, lekeplasser og treningspark. Stopp i parkcafeen og kjøp deg en nydelig solskinnssbolle før du tar turen hjem.

Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

For det meste eneboliger

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

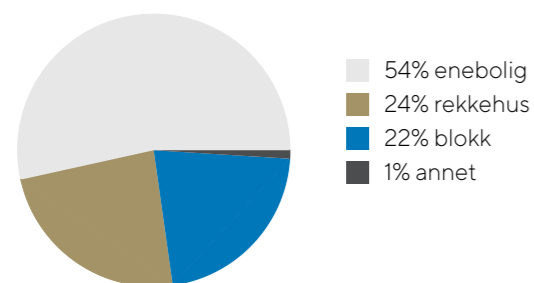
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	18 min 1.3 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	23 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 5.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 5.5 km

BARNEHAGER

Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	15 min 1.1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LYNGHOLEN 100

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.



Parkering

Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass på egen eiendom.
Elbillader av merke Zaptec i garasje.

Tomtestørrelse

434 m²

Beskrivelse av tomt

Utdrag fra tilstandsrapport:
Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med steinlagt gårdsrom og parkering på boligen nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde. Sandnes Kommune.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Enebolig oppført i 2000 som i hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang samt mellom kledning og terrasse. Dette er noe som øker fuktbelastningen på treverket samt redusere utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse/terreng. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Det er påvist punktert glass til ene vinduet i 1.etasje. Forbehold om flere da synlighet ved punktering vil kunne variere med vær og lysforhold.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Punktert glass bør skiftes.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbblad og karm.

Balkongdør i 2.etasje har tegn til nedbrytning og fuktvandring gjennom trespeil i nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Balkongdør i 2.etasje bør vurderes skiftet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Underkledning på balkong har fuktmerker i trepaneler. Dette

tyder på at det ikke er tilstrekkelig tett på oppsiden og at fukt trekker gjennom. Eier opplyser om at det har blitt tettet mot drypp mellom bjelker på balkong, men dette ikke er av helt tett utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Dersom en ønsker helt tett balkong bør gulv på balkong tas opp og tettes/tekkes tilstrekkelig.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i entre/gang i underetasje, ved dør til soverom samt i hjørne under trapp.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Dør til soverom i underetasje tar i karmen. Dette vil kunne variere med årstidene.

Skyvedør til kjøkken kan ikke åpnes helt opp. Det ligger noe inni kasse for dørblad ifølge eier.

Konsekvens/tiltak:

Dør som tar i karmen bør justeres slik at denne lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt, uten å ta i karmen.

Skyvedør mellom kjøkken og stue bør demonteres, objekt i karm fjernes og dørblad monteres igjen.

Innvendig > Garasjerom

Vurdering av avvik:

Garasjerom er begrenset ventilert og rommet har symptomer på høyt fuktnivå. Gipsplater i himling mot stue er festet med gipsskruer, hvor skruene har rustet som følge av dette. Rommet har kun 2 ventilert i yttervegg, hvor den ene er tilnærmet tett da den har kollapset ved støping.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres flere ventilert i i yttervegger for å sikre tilstrekkelig lufting. Eventuelt kan det vurderes mekanisk avtrekk som tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Filter til ventilasjon er ikke skiftet i senere tid og disse har rustet fast i aggregatet ifølge eier.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales service og filterskifte på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Vurdering av avvik:

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak:

Grunnmursplast bør skjøtes slik at denne er avsluttet over terreng, da med tilhørende klemlist i toppen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på



NESTEN I ENDEN AV
BLINDVEIEN SOM GÅR
FORBI
FOTBALLANLEGGET PÅ
BOGAFJELL



slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig dør er plassert i våtsonen for dusjnische.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dør bør fuktbeskyttes med hel dusjvegg fra gulv til tak.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)



UNDER ÅPEN HIMMEL

Frodig hage med natursteinsmur og plen til en runde krokket.
Uteområdene er fint knyttet sammen med terrasse fra stuen, plattning
fra vaskerommet og betongtrapp til gårdsrom.



SOMMERTID

Her nytes sene solnedganger i rolige, naturskjønne omgivelser.



PARKERING I BÅDE
GARASJE, CARPORT OG
STEINSATT GÅRDSROM



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:
Entre/gang, soverom/kjellerstue, bad, gang, teknisk rom, bod/hobbyrom og garasje.
Sykkelbod.

1. etasje:
Stue, kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom og soverom.

2. etasje:
Loftstue, bad, 3 soverom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 104 kvm

1. etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 44 kvm

2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Rominndeling i underetasje stemmer ikke med godkjente plantegninger. Bad er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger. Gang mellom bad og bod/hobbyrom går i dag inn på bakside av bad, noe som ikke fremkommer på tegninger. Teknisk rom fremkommer ikke på tegninger. Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Lyngholen 100 ligger nesten i enden av blindveien som går forbi fotballanlegget på Bogafjell. Her nytes sene solnedganger i rolige, naturskjønne omgivelser. Parkering i både garasje, carport og steinsatt gårdsrom. Frodig hage med natursteinsmur og plen til en runde krocket. Uteområdene er fint knyttet sammen med terrasse fra stuen, platting fra vaskerommet og betongtrapp til gårdsrom.

Klassisk familiebolig med gode rom til hele gjengen din. Selger kom tidlig i køen når tomt skulle velges. De engasjerte Øster Hus til å bygge seg et flott og funksjonelt hjem. Her har de trivdes godt i alle år.

1. etasje er hovedetasjen.
Stue med gode vindusflater mot utsikten. Fint delt i to soner med plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Utgang til terrasse hvor sommersonen nytes helt til dagen er slutt. I senter av stuen er et pent ildsted. Parkett på gulv, innfelt belysning og lyse toner på overflater. Plissegardiner i stue fra 2022.

BOKVALITET

Flott utsikt fra mange rom



Kjøkkenet er i eget rom, her er det også plass til spisebord. Innredning med god arbeidsflyt og rikelig med oppbevaringsplass. Kornfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger handelen. Praktisk vaskerom med bi-inngang til hagen. Utslagsvask og gulv belagt med vinyl. Det er soverom i etasjen og gjestetoalett tilknyttet trappegangen.

I 2. etasje møtes en av en koselig loftstue med flott utsikt og egen balkong. Lun treplank på alle gulv. Tre soverom i etasjen hvor hovedsoverommet er ekstra flott. Takhimling helt til mønet og stor vindusflate med flott utsikt. God oppbevaring i stort knekott. Flislagt familiebad utstyrt med badekar, dusjhjørne, toalett, servant i seksjon med god arbeidsbenk og oppbevaring.

Sokkeletasje med fin velkomst i romslig, flislagt entre med god skaplass. God stue til å trekke seg tilbake til for husholdningens ungdom, evt. et ekstra soverom. Flislagt, tidløst badertom utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap. Fint tilrettelagt til hverdagen - Gå tørrskodd både fra garasje og carport rett til garderobe/bod. Det er totalt 2 boder som er godt tilrettelagt for å holde oversikt over klær og utstyr til alle sesonger. I tillegg har en sykkelbod tilknyttet carporten.

Velkommen til et hyggelig sted å bo for deg og dine.

Oppvarming

Elektrisk.

Varmepumpe (luft til luft).

Ildsted i stuen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

1. ETASJE

Stue med gode vindusflater mot utsikten. Fint delt i to soner med plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Utgang til terrasse hvor sommersonen nytes helt til dagen er slutt. I senter av stuen er et pent ildsted. Parkett på gulv, innfelt belysning og lyse toner på overflater.





KJØKKEN

Kjøkkenet er i eget rom, her er det også plass til spisebord. Innredning med god arbeidsflyt og rikelig med oppbevaringsplass. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger handelen.



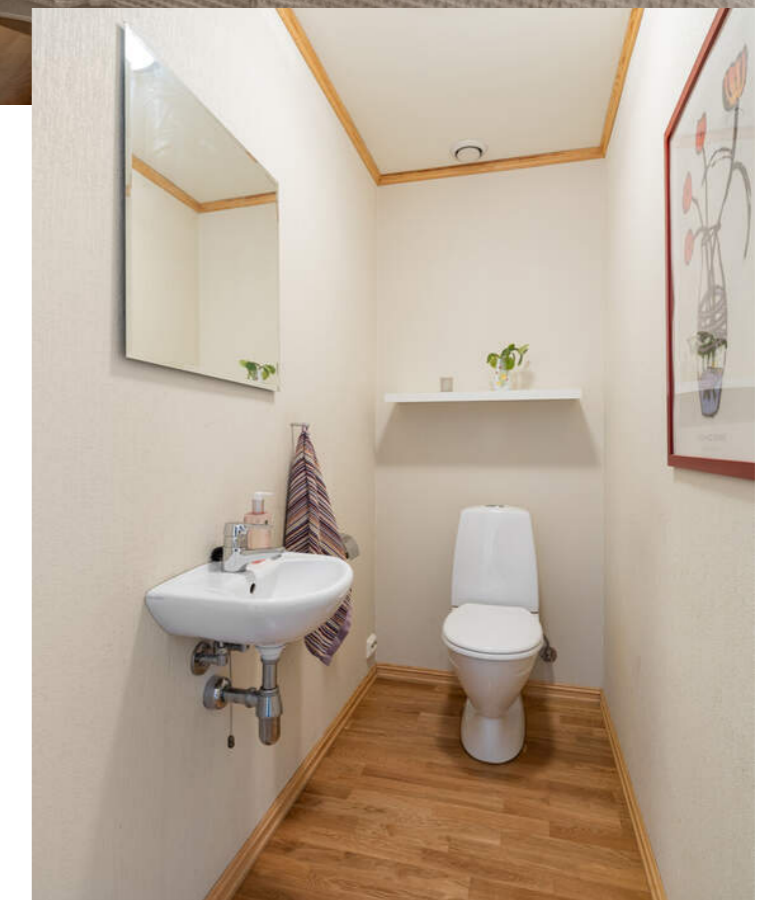
1. ETASJE

Praktisk vaskerom med bi-inngang til hagen. Utslagsvask og gulv belagt med vinyl

Det er soverom og gjestetoalett i etasjen-



GJESTETOALETT
TILKNYTTET
TRAPPEGANGEN



2. ETASJE

Her møtes en av en koselig loftstue med flott utsikt og egen balkong. Lun treplank på alle gulv





BADEROM

Flislagt familiebad utstyrt med badekar, dusjhjørne, toalett, servant i seksjon med god arbeidsbenk og oppbevaring.



DRØM SØTT

Tre soverom i etasjen hvor hovedsoverommet er ekstra flott.



HOVEDSOVEROM

Takhimling helt til mønet og stor vindusflate med flott utsikt. God oppbevaring i stort knekott.



SOKKELETASJE

Fin velkomst i romslig, flislagt entre med god skapplass. God stue til å trekke seg tilbake til for husholdningens ungdom, evt. et ekstra soverom.





BADEROM I SOKKELETASJEN

Flislagt, tidløst baderom utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap.



TILRETTELAGT

Gå tørrskodd både fra garasje og carport rett til garderobe/bod. Det er totalt 2 boder som er godt tilrettelagt for å holde oversikt over klær og utsyr til alle sesonger. I tillegg har en sykkelbod tilknyttet carporten.

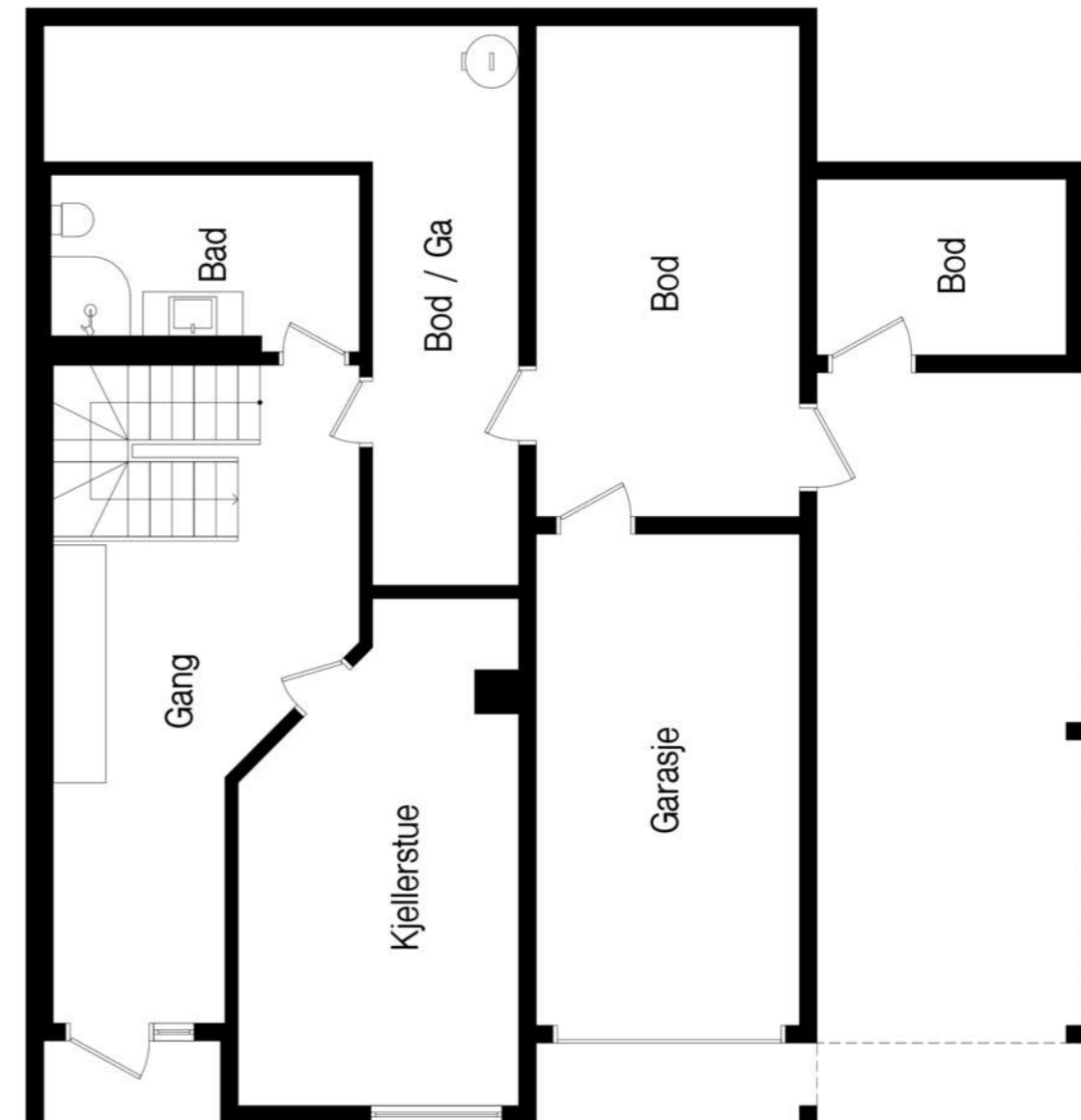


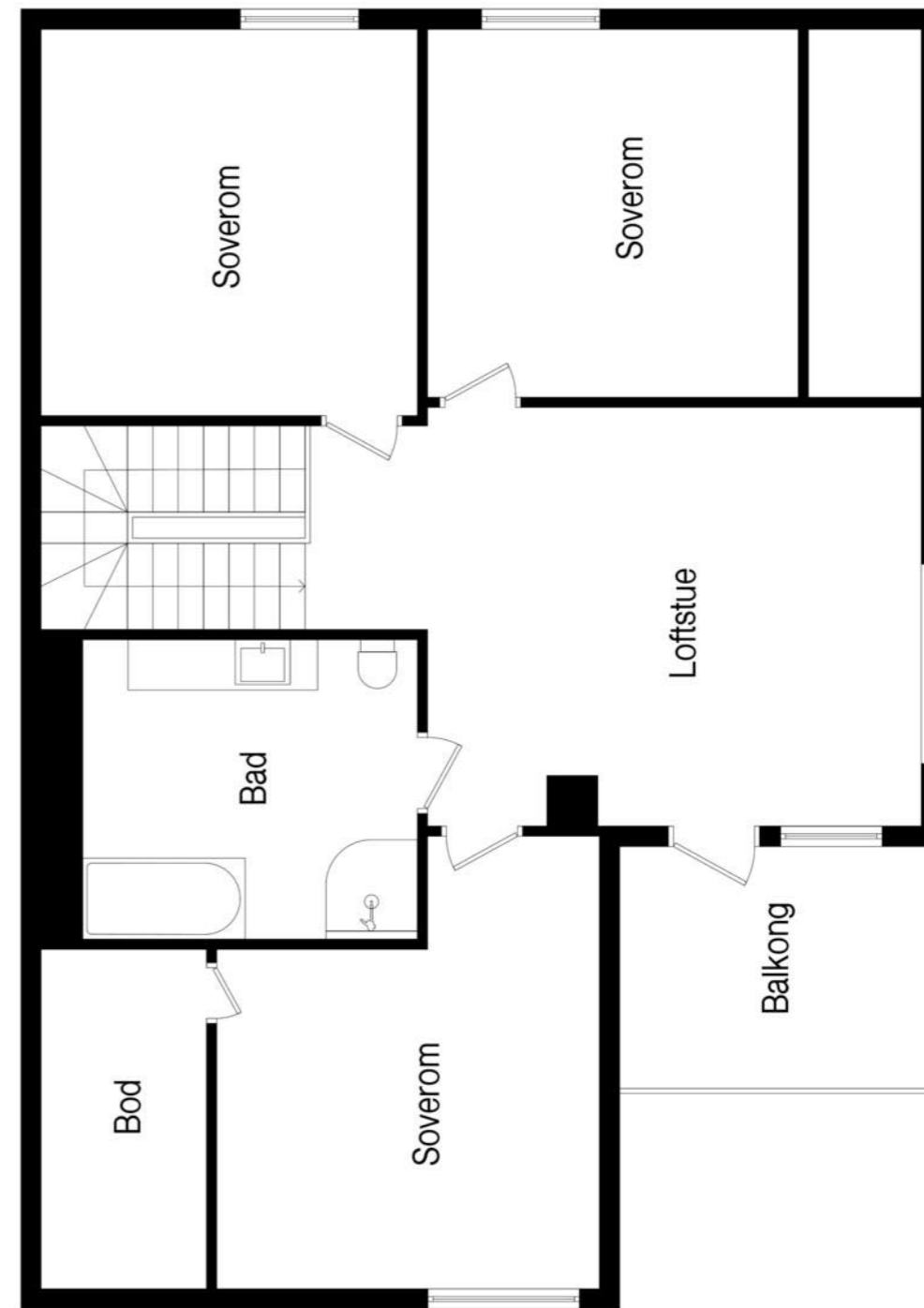
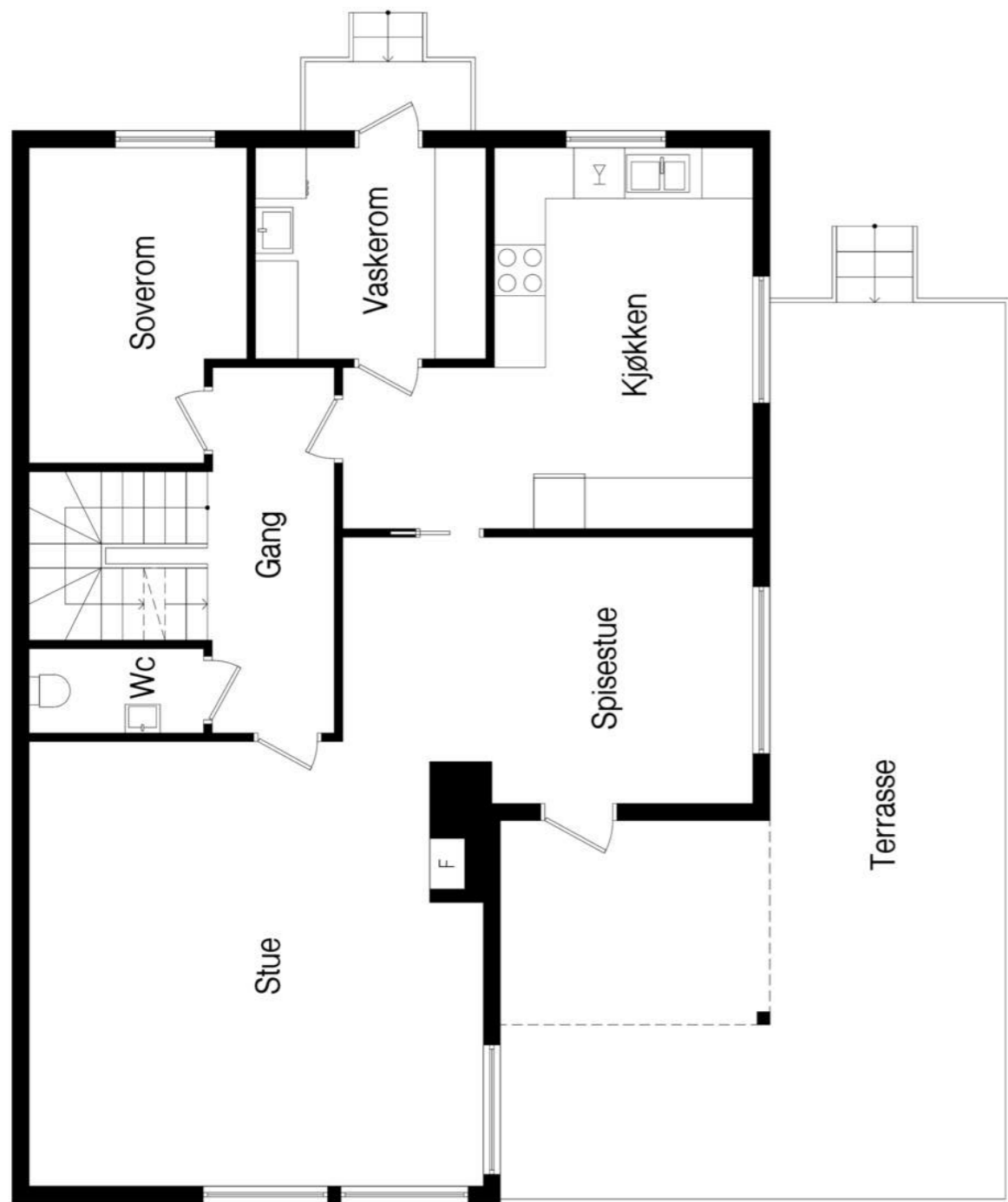
VELKOMMEN TIL ET
HYGGELIG STED Å BO FOR
DEG OG DINE



PLANTEGNINGER

Tegningene er ment som illustrasjon. De er ikke målsatt og vil avvike fra byggemeldte tegninger.





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

21.909,- for 2026

Info formuesverdi

Ikke beregnet.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for frittliggende enebolig med garasje i underetasjen, datert 30.04.2002.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for utvidelse av tidligere godkjent terrasse, datert 07.09.2000.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Rominndeling i underetasje stemmer ikke med godkjente plantegninger. Bad er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger. Gang mellom bad og bod/hobbyrom går i dag inn på baksida av bad, noe som ikke fremkommer på tegninger. Teknisk rom fremkommer ikke på tegninger. Soverom i 1. etg. er benevnt som arbeidsrom på byggemeldt tegning. Sykkelbod ved carport fremkommer ikke på tegning. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest

Tirsdag, 30. april 2002

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/49/46:

10.09.1999 - Dokumentnr: 7726 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Til å forestå vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.

Utskrift av servitutt følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, del av felt A2, planID 95306-03. Delarealer av eiendommen er regulert til Gang-/sykkelvei (1.34 kvm.) og Kjørevei (0.13 kvm.) gjennom samme plan.

Området rundt eiendommen er bl.a. regulert til balløkke, kvartalslekeplass, felles lekeplass, gate, gangtråkk og friområde.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

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

Grunnboksdato

8. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

196 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

197 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

215 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 047 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 065 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsfaglige tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

Kjerneinformasjon

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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler 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.

Kjerneinformasjon

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
10.4.2026

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger handelen, øvrige hvite-/brunevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kjersti Åsnes
Rune Åsnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av salgssum. Estimert provisjon kr. 86 350 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 133 550,00 Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

📍 Lyngholen 100, 4324 SANDNES
🏠 SANDNES kommune
gnr. 49, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 11348-2269 Eiendomsverdi ref nr: YN8667

Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263224



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

T. Madland

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 4 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2000 som i hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takterenner og nedløp i aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv og rekkverk i tre.
Utvendig betongtrapp i terreng.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og fliser på gulv
Trepaneler og tapet på vegger.
Malte overflater i tak.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører.
Garasjerom med betonggulv, betongvegger og betongdekke.
Noe etasjeskiller i tre mot overliggende boligrom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad underetasje
Bad fra ca 2012 ifølge eier, vurdert iht. byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har våtromsstripe.
Malte overflater i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv og tapet på vegger.
Toalett og servant.
Avtrekk ved balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør),
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med steinlagt gårdsrom og parkering på boligen nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndeling i underetasje stemmer ikke med godkjente plantegninger. Bad er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger. Gang mellom bad og bod/hobbyrom går i dag inn på baksida av bad, noe som ikke fremkommer på tegninger. Teknisk rom fremkommer ikke på tegninger.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

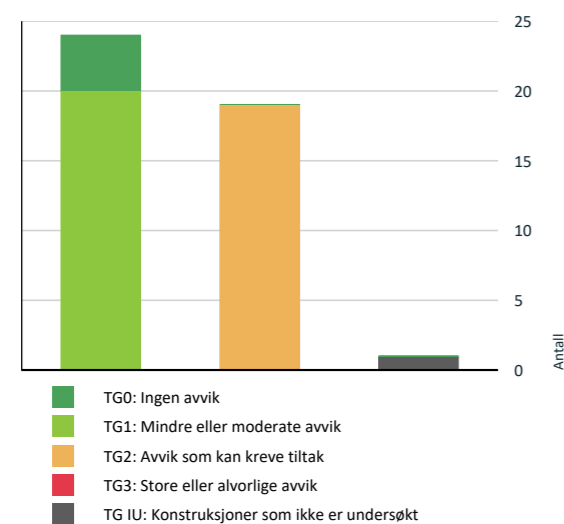
Side: 5 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Innvendig > Garasjerom Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 6 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
2000	Byggeår opplyst av eier.
Anvendelse	
Helårsbolig.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang samt mellom kledning og terrasse. Dette er noe som øker fuktbelastningen på treverket samt redusere utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse/terreng. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.



Liten avstand kledning/terreng ved inngangsparti.



Liten avstand kledning/terrasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil påkninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Det er påvist punktert glass til ene vinduet i 1.etasje. Forbehold om flere da synlighet ved punktering vil kunne variere med vær og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Punktert glass bør skiftes.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 7 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Punkttert glass til vindu i 1. etasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbblad og karm.

Balkongdør i 2. etasje har tegn til nedbrytning og fuktvandring gjennom trespeil i nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Balkongdør i 2. etasje bør vurderes skiftet.



Balkongdør i 2. etasje har merker som tyder på at fukt har trukket gjennom døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Underkledning på balkong har fuktmerker i trepaneler. Dette tyder på at det ikke er tilstrekkelig tett på oppsiden og at fukt trekkes gjennom. Eier opplyser om at det har blitt tettet mot drypp mellom bjelker på balkong, men dette ikke er av helt tett utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom en ønsker helt tett balkong bør gulv på balkong tas opp og tettes/tekkes tilstrekkelig.



Fuktmerker i trepaneler i underkledning under balkong.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp i terreng.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett og fliser på gulv
Trepaneler og tapet på vegger.
Malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i entre/gang i underetasje, ved dør til soverom samt i hjørne under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er påvist "bom" i/under enkelte fliser på gulv i entre/gang i underetasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med flislagt betonggulv og gipsplater på vegg.
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til soverom i underetasje tar i karmen. Dette vil kunne variere med årstidene.

Skyvedør til kjøkken kan ikke åpnes helt opp. Det ligger noe inni kasse for dørbblad ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør som tar i karmen bør justeres slik at denne lett kan åpnes og lukkes til sin hesikt, uten å ta i karmen.
Skyvedør mellom kjøkken og stue bør demonteres, objekt i karm fjernes og dørbblad monteres igjen.

TG 2 Garasjerom

Beskrivelse

Garasjerom med betonggulv, betongvegger og betongdekke.
Noe etasjeskiller i tre mot overliggende boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Garasjerom er begrenset ventilert og rommet har symptomer på høyt fuktnivå. Gipsplater i himling mot stue er festet med gipsskruer, hvor skruene har rustet som følge av dette. Rommet har kun 2 ventiler i yttervegg, hvor den ene er tilnærmet tett da den har kollapset ved støping.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler i i yttervegger for å sikre tilstrekkelig lufting. Eventuelt kan det vurderes mekanisk avtrekk som tiltak.



Garasjerom er begrenset ventilert.



En ventil er tilnærmet tett. Kan se ut som om den har kollapset ved støping av vegg.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 2012 ifølge eier, vurdert iht. byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Plastsluk i gulv uten synlig membran.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende entre/gang.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsstri. Malte overflater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 10 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Innvendig dør er plassert i våtsonen for dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dør bør fuktbeskyttes med hel dusjvegg fra gulv til tak.



Innvendig dør er plassert i våtsonen for dusjnise.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 11 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og tapet på vegger.

Toalett og servant.

Avtrekk ved balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørkurser i fordelerskap for vannrør er ikke merket.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Filter til ventilasjon er ikke skiftet i senere tid og disse har rustet fast i aggregatet ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales service og filterskifte på anlegget.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Grunnmursplast bør skjøtes slik at denne er avsluttet over terreng, da med tilhørende klemlist i toppen.



Grunnmursplast er avsluttet under terreng.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med steinlagt gårdsrom og parkering på boligen nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 14 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

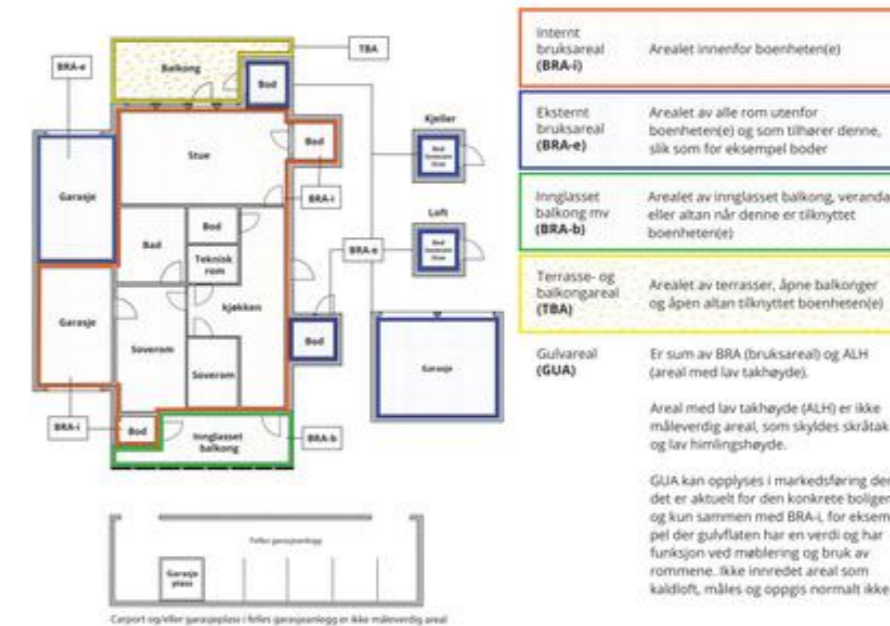
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 15 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97	7		104	
1. etasje	93			93	44
2. etasje	70			70	7
SUM	260	7			51
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom/kjellerstue, bad, gang, teknisk rom, bod/hobbyrom, garasje	Sykelbod	
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom, soverom		
2. etasje	Loftstue, bad, 3 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i underetasje stemmer ikke med godkjente plantegninger. Bad er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger. Gang mellom bad og bod/hobbyrom går i dag inn på baksida av bad, noe som ikke fremkommer på tegninger. Teknisk rom fremkommer ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 16 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Rune Åsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	49	46		0	434.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngholen 100

Hjemmelshaver

Åsnes Kjersti, Åsnes Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Bogafjell i Sandnes Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	18.03.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglernes opplysninger	03.03.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	18.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 17 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 18 av 20

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 19 av 20

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr 49 - Bnr 46
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YN8667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11348-2269

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 20 av 20

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Lyngholen 100, 4324 SANDNES

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lyngholen 100	Lyngholen 100	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden boligen var ny i 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Åsnes, Rune

Selger

Åsnes, Kjersti

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var lekkasje fra vegg i dusj på bad 3 etasje. Dette ble oppdaget like etter innflytting, og ble fikset umiddelbart av byggefirma.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra pipe under heftig regnvær i 2000. Dette skyldtes dårlig utført arbeid med bly rundt pipe. Dette ble fikset umiddelbart av byggefirma. Ble oppdaget på nytt under ekstremvær våren/sommeren 2023. Vi valgte da å få montert pipehatt. Begge ganger ble lekkasjer oppdaget og utbedret tidlig, og skal etter vårt skjønn ikke ha medført varige skader.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montert pipehatt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lie Blikk

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2000

Side 2



4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvidet terrasse, og bygget sykkelbod. Ble da og tettet tak over carport. Dette er ikke helt tett mot grunnmur og utvendig betongtrapp.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dimmebryter til lys i stue

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Carlsens Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 3



10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fått montert overspenningsvern og hurtiglader til bil

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oneco Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Feil på fall på avløpsrør i deler av underetasje. Medførte at rør gikk stadig tett. Dette ble utbedret av Klepp Rør, som var skyld i problemet.
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2005
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omlegging av avløpsrør i deler av underetasje for å sikre riktig fall.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Klepp rør
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Filter i ventilasjonsanlegg på loft henger fast, og kan derfor ikke skiftes. Filter er skiftet et par ganger, og ellers rengjort ved støvsuging. Vi har vært i kontakt med Ventex, som blant annet pga alder mener at hele ventilasjonsaggregat bør byttes ut til en antatt kostnad på rundt 45000.-

Side 4

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker/riss i grunnmur over kjellerdør. Riss ble oppdaget da huset var nytt. Ingen videre utvikling i riss, og ingen utbedring er utført. Ser heller ikke behov for dette.

Glipe mellom utvendig betongtrapp og betongmur.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fått montert peis med innsats i stue i 2002.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur i gang i underetasje ved ytterdør. Skjedde flere ganger om våren/sommeren, og var tidtids mye maur. Har ikke vært maur siden sommeren 2022.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt muggsopp på baderomstak over dusj i 3 etasje. Ble vasket vekk med klorinløsning, tørket godt og malt på nytt i 2026. En råtten utvendig list under vindu på terrasse. Ble utbedret i 2022.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 5



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var i mange år et problem med at lyspærer gikk ofte. Problemet forsvant etter montering av bil lader og overspenningsvern i 2023.

Lys i baderomsinnredning i kjellerbad fungerer ikke. Må omgjøres til LED belysning.

Den ene av seks spotlys i baderomsbelysning i bad 2.etg fungerer ikke.

2 av 9 takspot belysning i stue har løs innfatning, og er festet med tape. Lyset fungerer.

Er et hull nede i nedløpsrør for takvann i hushjørne sør-øst.

Er ikke montert kum over hovedvannkran utenfor garasje.

Balkongdør i 2.etg er til tider svært vanskelig å låse. Kan lukkes.

Er en mindre skade på gipsvegg kjøkken ved kjøleskap.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46494213

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Kjersti Åsnes	2026-04-10	Rune Åsnes	2026-04-10
Identification		Identification	
 Kjersti Åsnes		 Rune Åsnes	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Kjersti Åsnes	10/04-2026	BankID OIDC
Rune Åsnes	13:16:36	High
	10/04-2026	BankID OIDC
	13:13:37	High

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



Energiattest

Adresse Lyngholen 100, 4324 SANDNES		
Dato for energimerking 15.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270636	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19391787	
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 46	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101	

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 261,0 m²	Oppvarmet bruksareal 240,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
132,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 958 kWh


Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lyngholen 100, 4324 SANDNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

 **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

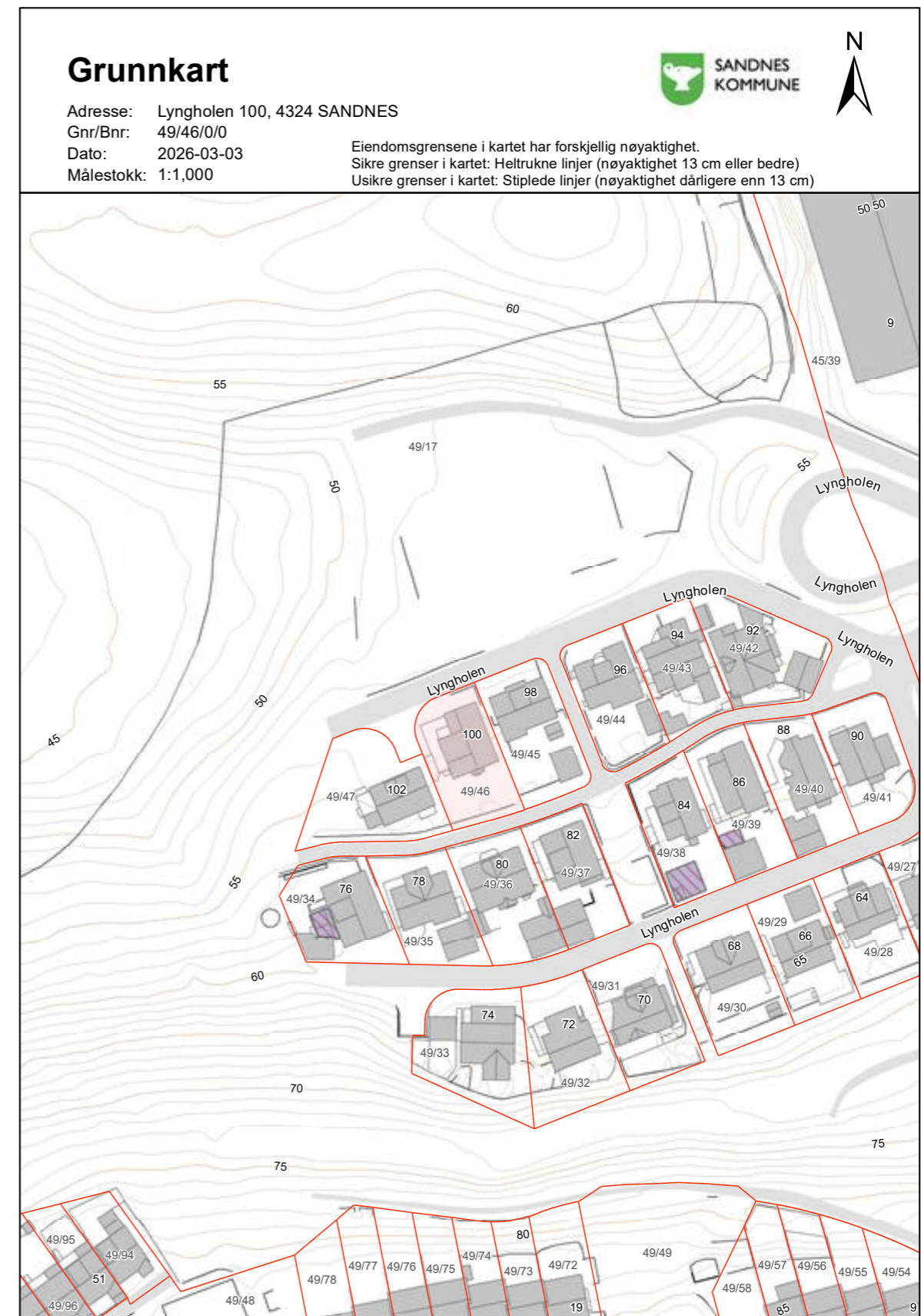
<https://www.enova.no/energimerking>

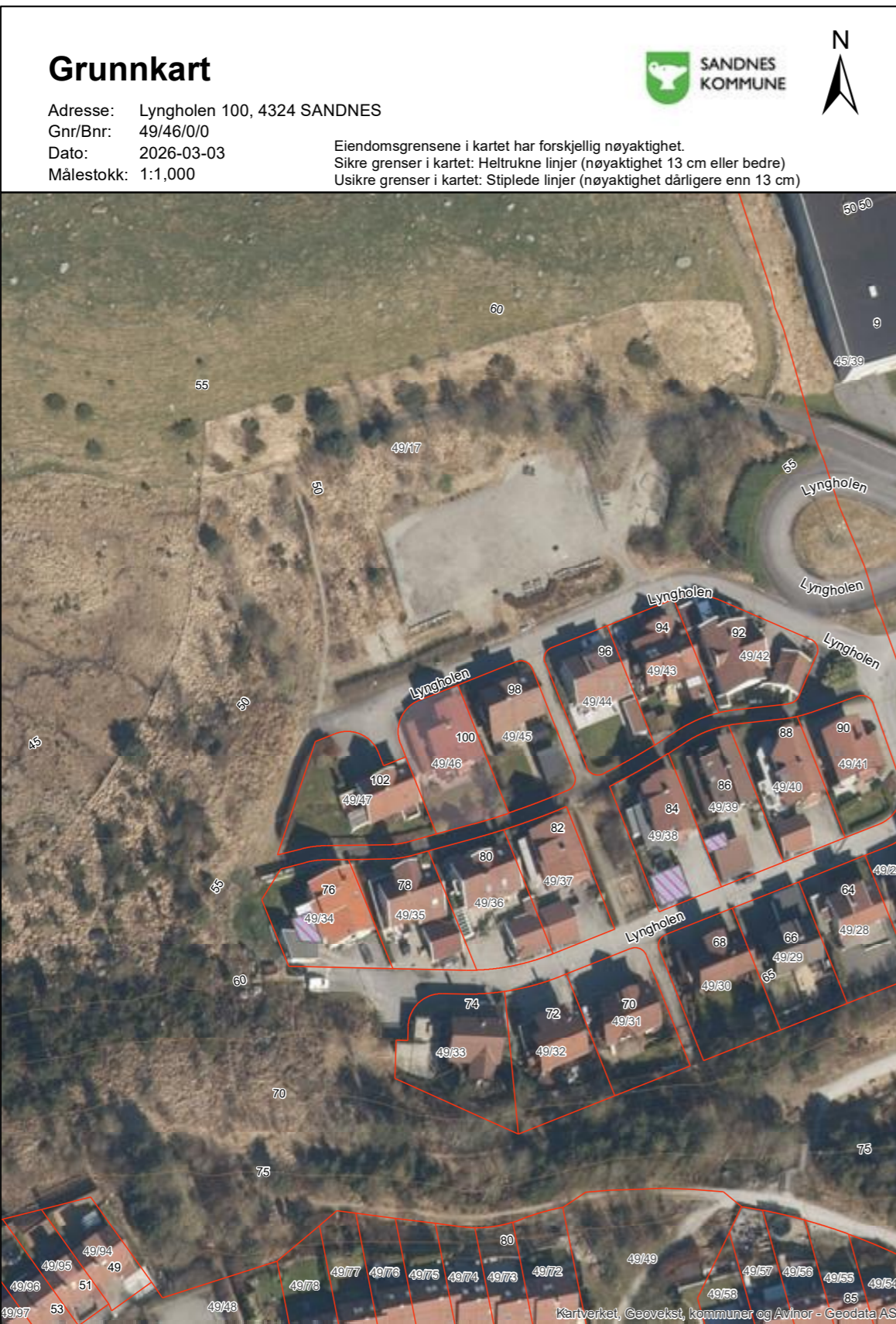
 **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Gårdsnummer 49, Bruksnummer 46 i 1108 SANDNES kommune

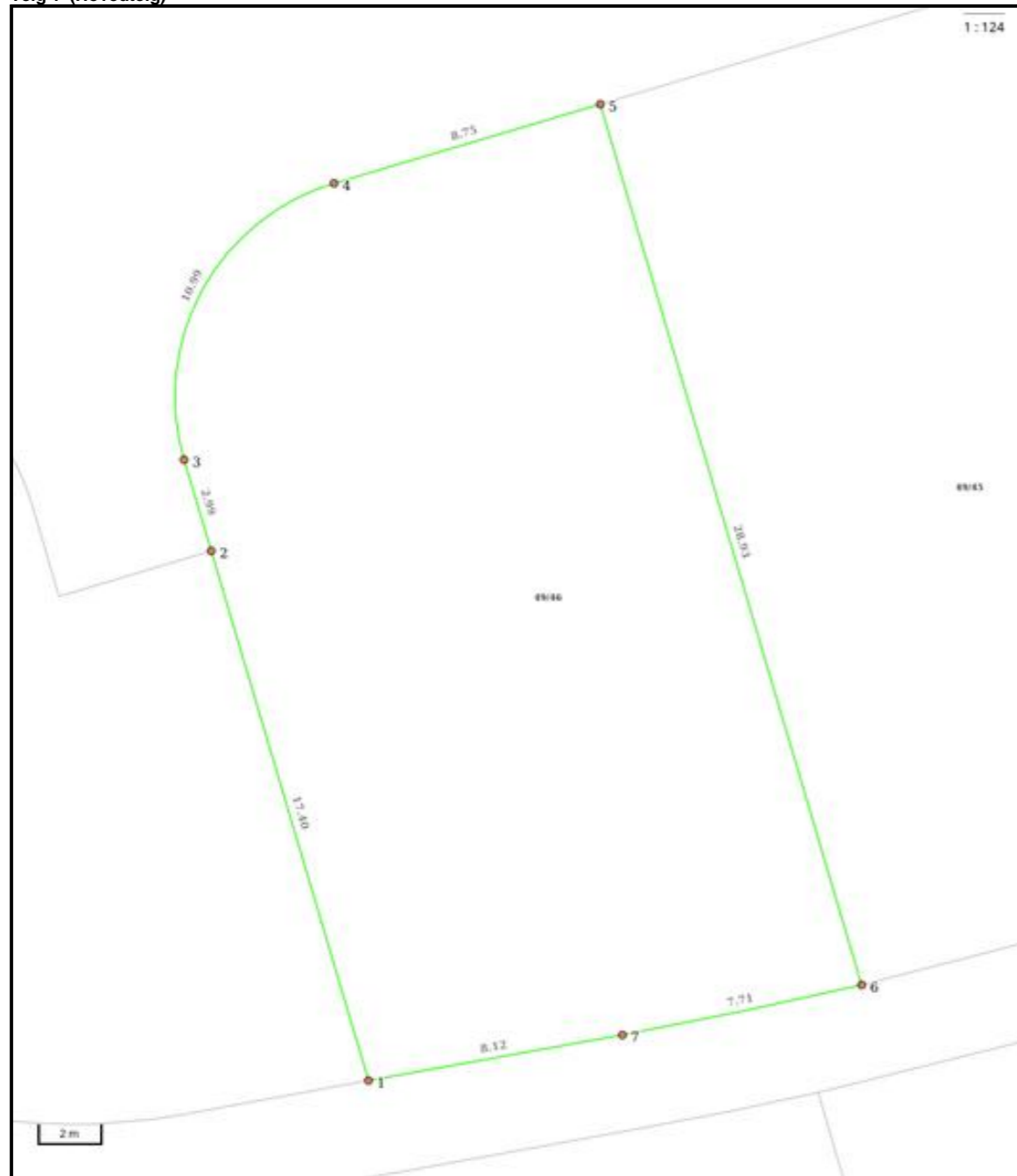


Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.03.2026 12:57 - Sist oppdatert 03.03.2026 12:56
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 46 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdel	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.03.2026 12:57 – Sist oppdatert 03.03.2026 12:56
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

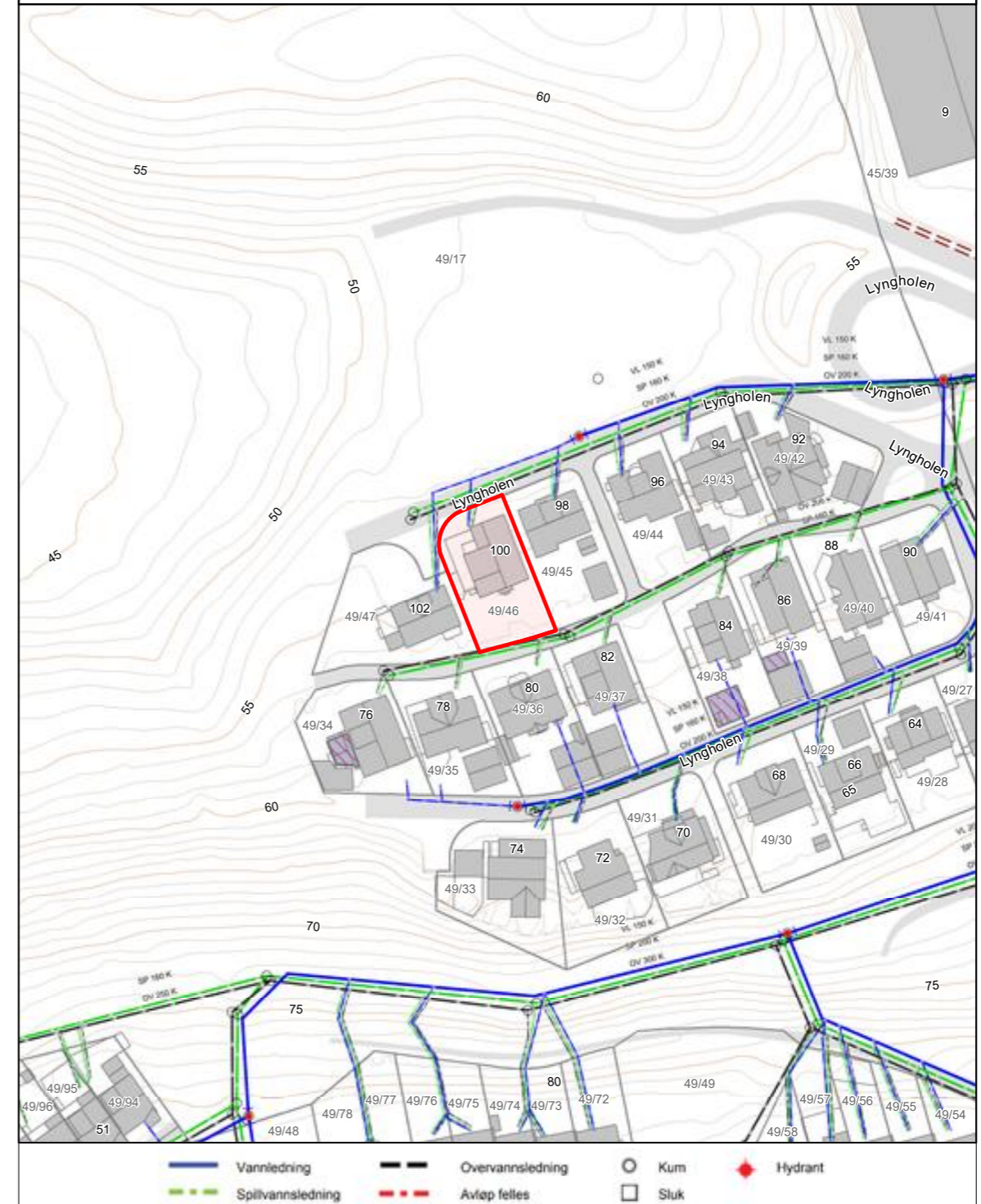
Side 5 av 6

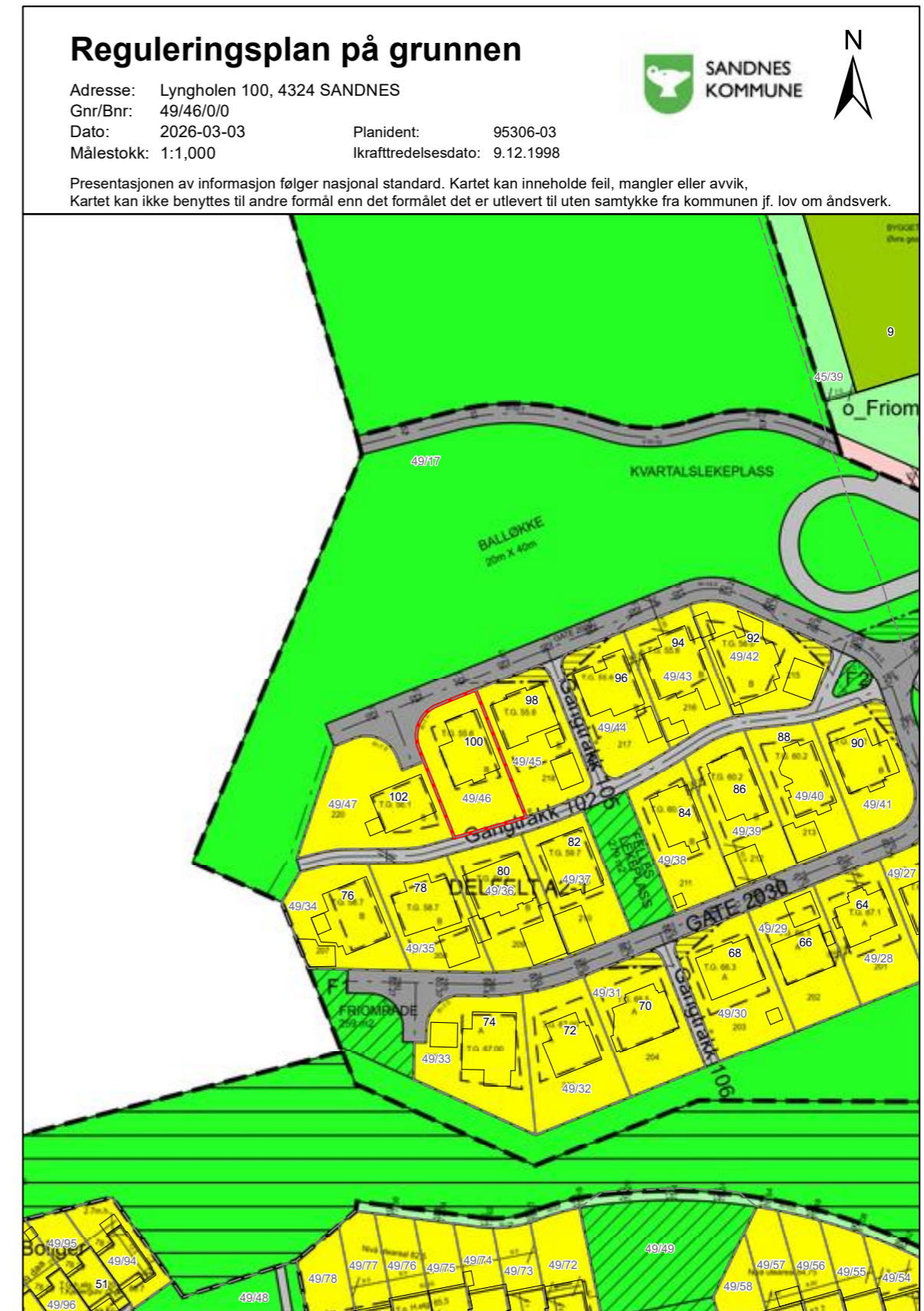
Vann- og avløpskart



Adresse: Lyngholen 100, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 49/46/0/0
Dato: 2026-03-03
Målestokk: 1:1,000

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





1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløype trasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998
Dato for siste endring: 29.10.1998

Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, del av felt A2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95306-03

Saksnummer 199708273

Disse bestemmelsene er tillegg til bestemmelser til plan 95106.

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER

Planområdet er vist med egen plangrense. Innenfor denne grensen skal arealbruk være som vist på planen.

Plantedeler som vokser over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

Eksisterende steingjerde skal beholdes mellom lekeplass og boligtomt 239 i felt A2-3.

Busslommer med tilhørende fortau, leskur og belysning, kan opparbeides i friområdene.

Fartsdempende tiltak bestemmes av teknisk sjef.

Forstøtningsmur mot kjøre- og gangveger skal være i naturstein. Forstøtningsmur og synlige fjellskjæringer skal utformes slik at de ikke virker skjemmende. Avtrapping på 0,5 m kan kreves dersom høyde på skjæring/fylling blir over 1.5 meter. Forstøtningsmur og fjellskjæringer over 0,5 m skal byggemeldes.

Skjæring / fylling skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

Takvann kan infiltreres i tomtegrunnen forutsatt at det ikke skaper ulempe for naboer. Hus med torvtak trenger ikke spesielle tiltak i grunnen for infiltrering.

Skjæringer og fyllinger langs veg skal mot friområder gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepet reduseres.

§ 2 - ANTALL BOENHETER

Tomter skal i hovedsak bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til § 4 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Ekstra leilighet kan ikke være større enn 60 m². Ved innredning av leilighet i underetasjen, skal 1/3 av bruksarealet avsettes til bodareal for begge leilighetene.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

§ 3 - BYGGETS UTFORMING OG STØRRELSE.

Det tillates bebygd grunnflate på inntil 25 % av netto tomt. Der garasje kan plasseres som eget bygg eller tilbygg til bolighuset, tillates garasje i tillegg. Teknisk sjef bestemmer antall underetasjer.

Møneretningen skal være parallelt med husets lengderetning, ved kvadratisk hus skal møneretning være som på illustrasjonsplan.

Det tillates takoppløft og arker i tak hvor møneretningen er øst - vest. Inn mot terreng kan oppløftet/arken være inntil 1/3 av lengden på takflaten. I motsatt takflate tillates inntil 1/4 av lengden på takflaten. Det tillates bare 1 oppløft/ark pr. bolig.

Frontfasade på underetasjer skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

Taktekking skal være i mørke / nøytrale farger med matt overflate. Torvtak er tillatt.

Tiltak mot Radon

Bolighus skal utføres med god tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen (jf. Byggedetaljblad A 520.706)

§ 4 - GARASJE / PARKERING

Garasje, carport og øvrig parkering skal vises ved byggemelding. Parkeringsdekning skal være i henhold til parkeringsvedtektene for kommunen.

Dersom garasje plasseres parallelt med veg, kan sidevegg ligge 1,0 m fra veg. Står garasje vinkelrett på veg, skal det være avstand på 5,0 m til veg.

Garasjene skal ha maks 40 m² grunnflate, høyder som ikke overstiger 4,5 meter møne og 2,5 meter gesims målt fra overkant garasjegovl.

Garasjer kan plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 m også når den er sammenbygget med bolig.

Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

§ 5 - BESTEMMELSER FOR HUS MED INGEN ELLER 1 UNDERETASJE

Maks. mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter, gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 meter over topp grunnmur. Grunnmurshøyden er angitt på bebyggelsesplanen. Teknisk sjef fastlegger endelig grunnmurshøyde. Takvinkel skal være 35-45 grader.

§ 6 - BESTEMMELSER FOR HUS MED 2 UNDERETASJER

Gesimshøyde skal ikke overstige 1,0 meter over topp grunnmur angitt på bebyggelsesplan. Maks mønehøyde er 5,5 m. Hovedtakformen skal være mønt som vist på snitt på illustrasjonsplanen, med takvinkel 35-40 grader. Garasjer kan der terrenget tillater / krever det, legges i underetasjen. Grunnmurshøyden er angitt på bebyggelsesplanen. Teknisk sjef fastlegger endelig grunnmurshøyde.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

§ 7 - STØYSKJERMING

Tomtene 231 - 237 skal skjermes mot vegtrafikkstøy langs gate 2021. Det skal bygges skjerm som har toppunkt minst 1,0 m over veibanen. Dette gir tilfredsstillende innen- og utendørs støynivå for 1.etasje over bakkenivå langs gate 2021.

I en eventuell loftsetasje / 2.etasje vil det i tillegg være nødvendig med lydempet ventil for å oppnå tilfredsstillende innendørs støynivå. Balkonger / terrasser i 2.etasje må ha tett rekkverk med høyde minst 1,0 m for å oppnå tilfredsstillende utendørsnivå på 55 dBA.

§ 8 - FRIOMRÅDER

I friområder skal det tilrettelegges for lek og uteopphold der dette er vist i planen.

Der turstier eksisterer fra før skal disse skjermes for inngrep i byggeperioden, Turstier skal opparbeides med inntil 1,5 m / bredde og grusdekke.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

§ 9 - SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Leplanting/skogbryn

I områdene merket 'leplanting' og skogbryn på kartet skal dette anlegges med stedlige arter. Skogbryn skal vegetasjon med lavere høyde enn skogen bak.

§ 10 - KOMMUNALTEKNISKE BYGG OG ANLEGG

Bygg tilknyttet kommunaltekniske anlegg mv. i friområdene skal ha utforming, materialbruk og plassering tilpasset det omkringliggende grøntmiljøet. Tak- og veggkledning skal være tre, tegl, stein, torv eller profilert betong. Der det er nødvendig med flere bygg til forskjellige formål, skal byggene samordnes med omsyn til utseende, eventuelt bygges sammen til ett bygg. Byggene skal ikke gå på arealmessig bekostning av lekeplasser i friområdene.

Overvannsanlegg skal bygges slik at vannføring i bekker i friområdet ned mot Stokkelandsvatnet ikke blir redusert.

§ 11 - OPPARBEIDING / REKKEFØLGE

Følgende skal opparbeides samtidig med at tomtene blir gjort byggeklare:

Lekeplasser, friområder, skogbryn og leplanting i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, leplanting utstyr og materialbruk og skal utarbeides av fagkyndige på området i M=1:200. For turstier, skogbryn og leplanting kan annen målestokk avtales med teknisk sjef. Det skal innpasses lekeplass, stier og sittegrupper. Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig beholdes, men skjøtsel og uttynning foretas der det er nødvendig med hensyn til ferdsele, lek eller solforhold.

Annet fellesareal, gang-/sykkelveger.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

Nye turstitraser som erstatning for stier som blir ødelagt som følge av utbyggingen.

§ 12 - GENERELT

Private servitutt i strid med disse bestemmelsene kan ikke gjøres rettsgyldige.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene for kommunen.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

Reguleringsplan for Bogafjell delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95106

Saksnummer 198780458

Godkjent 12.03.1996

§1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

Fellesbestemmelser:

§2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelssenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstillende krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

§3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.

§4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veinivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.

§5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.

§6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.

§7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelssenter.

§8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

- §9 Terrenginngrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.
- §10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.
- §11 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, vei høyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassing av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv.
- §12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Boliger, fellesbestemmelser:

- §13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelseplan for feltet.
- §14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.
- §15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og forøvrig et tiltalende utseende.
- §16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering mm.
- §17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

Boligfelt for frittliggende hus på store tomter (700 m²), felt A 2-3:

- §18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

Boligfelt for frittliggende hus på mellomstore tomter (500 m²), felt A5:

- §20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

Side 6 av 9 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, del av felt A2

PlanID 95306-03

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998

Dato for siste endring: 29.10.1998

Boligfelt for frittliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m²), felt A 2-1 og A 2-2:

- §22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.
- §24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m²), felt A 4:

- §25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.
- §26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m²), felt B 4-2:

- §27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.
- §28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Byggeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:

- §29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.
- §30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.
- §31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

Byggeområde for næringsformål, bydelscenter, felt F:

- §32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.
- §33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjermede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.
- §34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:
 -underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,
 -1.etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
 -2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestsida.

Side 7 av 9 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, del av felt A2

PlanID 95306-03

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

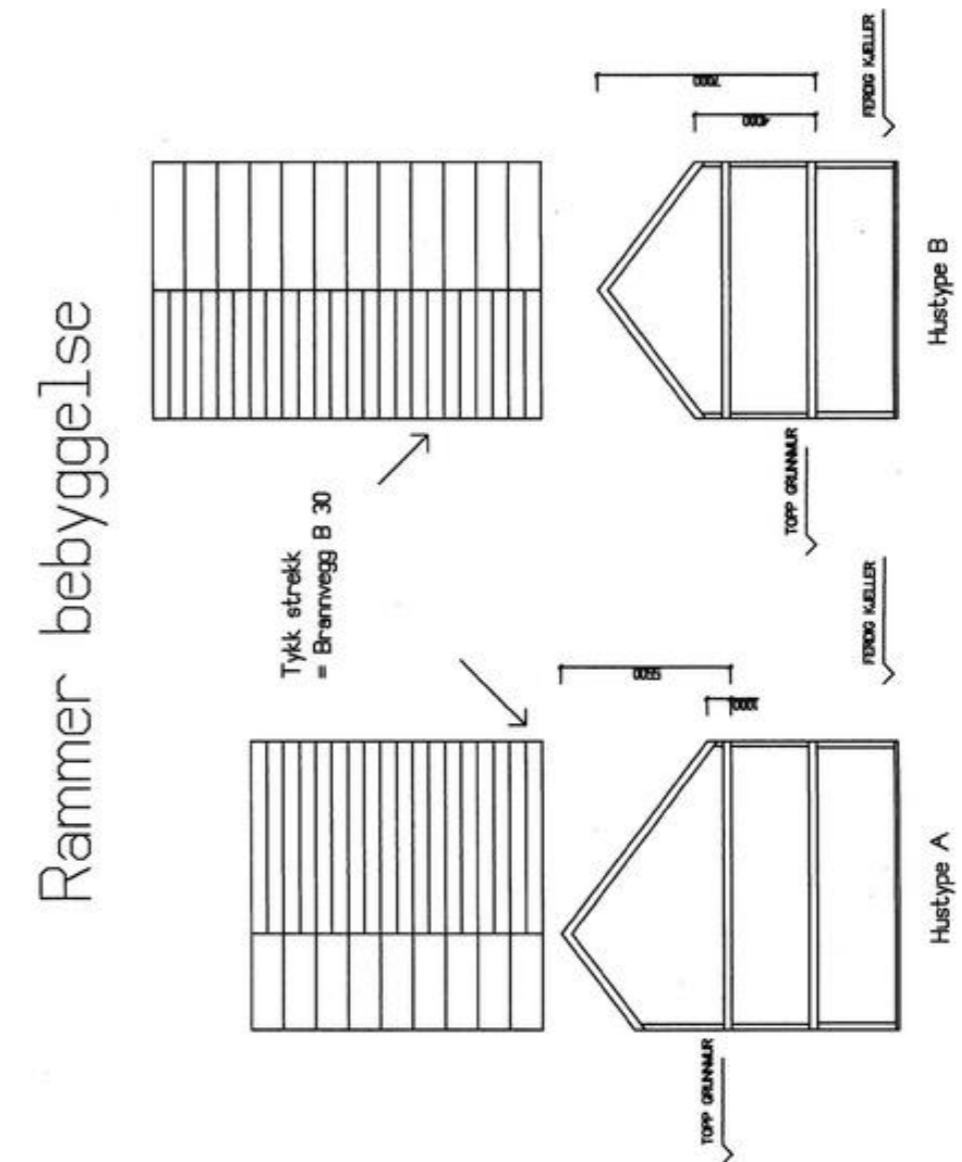
Vedtatt dato: 09.12.1998
Dato for siste endring: 29.10.1998

Friområder:

- §35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.
- §36 Eksisterende skog skal vernes.
- §37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.
- §38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.
- §39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.
- §40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.12.1998
Dato for siste endring: 29.10.1998



 **Sandnes kommune**
Rådhusets sentralbord
Telefax : 51 60 54 00
: 51 60 54 35

Byplansjefen

Rune og Kjersti Åsnes
Mergelbakken 36
4319 SANDNES

Sandnes, 16. desember 1999

Vår ref: pak 9907016 /10 Deres ref: Arkivkode: 49-46
Saksbehandler: Paul Korsberg/TSL

D SAK 1060/99

Gnr.: 49 Bnr.: 46 Byggeadresse: Bogafjell, felt A2, tomt 219

Tiltakets art: Nybygg.
Eventuell beskrivelse: Frittliggende enebolig med garasje i underetasjen.
Byggets/anleggets art: Enebolig med garasje.
Tiltaksklasse: 1
Skolekrets: Au5
Ansvarlig søker m/adr: Øster Hus A.S, Høylandsgaten 4, 4306 Sandnes.
Tiltakshaver: Rune og Kjersti Åsnes, Mergelbakken 36, 4319 Sandnes.

Søknad om enkelt tiltak mottatt 01.11.99.

BRUKSAREALER:.
BRA, u.etasje: 98 m² Herav garasje: BRA: 16 m²
1.etasje: 93 m²
2.etasje: 70 m²
BRA, totalt: 261 m²

Fakta: Søknad om oppføring av frittliggende enebolig med garasje i underetasjen. Det er søkt om lokal ansvarsrett for de ulike foretakene.

Hjemmelsgrunnlag: Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 2, del av felt A2, plan nr. 95306-03.

Innvendinger fra nabo: Ingen innvendinger.

Bygningssjefens vurdering: Byggegrensene er overholdt. Utnyttelsesgraden er på 23 % mot tillatte 25 %.
Mønehøyden er 7m på huset som er det maksimale av det som er tillatt. Maksimal tillatt gesimshøyde på 4,0m over grunnmur er overholdt på huset med unntak av veggen mot sørvest ved verandaer, hvor høyden er på 5,4m.

Adresse: RÅDHUSET
Jærveien 33
4306 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400

Gesimshøyde på bolighus kan opprettholdes da en eventuell forlengelse av takflate, og utflytting av yttervegg, ikke vil føre til en overskridelse av tillatt bebygd areal, og nåværende løsning ikke vil være til sjenanse for naboer.

Det er tegnet en ark mot sørvest. Iflg. reguleringsbestemmelsene er dette ikke tillatt. Bygningssjefen har gitt en generell dispensasjon ifra disse bestemmelsene for feltet i brev av 17 september 1999. Bygningssjefen tillater derfor takoppløft/ ark med maksimal størrelse inntil 1/3 av lengden på takflate. Iflg. praksis i Sandnes kommune måles takflate mot takflate. Arken overskrider dette noe, men det er så ubetydelig at bygningssjefen kan akseptere dette. Takvinkler er innenfor bestemmelsene

Bygningssjefen mener at estetikken kunne vært bedre ivarettatt da huset er en blanding av flere stiler og ikke gir et helhetlig preg.

VEDTAK


Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser når det gjelder overskridelsen av gesims høyden og størrelsen på takoppløft/ ark, og byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan og bygningsloven (14. Juni 1985, rev. 28. Juni 1996) med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Generelle betingelser datert 24.11.1998 må nøye etterkommes.
3. Nord-østvegg på huset må utføres i REI-30 konstruksjon.
4. Taktekking må være mørke/ nøytrale farger med matt overflate.
5. Forstøtningsmurer mot kjøre/ gangveier skal være i naturstein.
6. Adkomstvei til garasje bør ikke ha brattere stigning eller fall enn 1:8.
7. Det må være minimum 5,0 meter avstand mellom garasjeport og regulert veikant.
8. Garasjen skal være skilt ifra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger igjennom.

- 9. Det må etableres sluse mellom garasje og boligrom. Rommet som fungerer som sluse skal ventileres til det fri. (TEK. § 7.24.3a)
- 10. Omsøkte eiendom ligger i et område med relativt høy risiko for forekomster av radonholdige masser. Dersom det ikke kan dokumenteres/ sannsynliggjøres at denne eiendommen har lav radonforekomst, må det gjøres forebyggende tiltak (lufting av grunn, legging av membran) for å sikre at innholdet av radongass ikke overstiger 200 BQ/m³. Se NBI-blad A 520.706.

Med hilsen

 Ola T. Solheim
 bygningsjef


 Paul Korsberg
 avd.ing.

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Øster Hus A/S.
 Søknadsskjema m/stemplede tegninger
 Kopier av ansvarsretter

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kvittering for utført kontroll skal innleveres før brukstillatelse/ferdigattest utstedes.

Det opplyses at byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).



SANDNES KOMMUNE
 EIERER ETV
 9. Mågn PAK
 14. DES. 1999
 49-46
 490 2016
 1060/199

ENEBOILIG FOR RUNE OG KJERSTI ASNES

TEGN.	EBR	TEGNINGS NR.	59-97
GODG.		PRESSJAF.	
MAL.	1:100	ELUSJ.	
DATE	01.10.99		

ØSTER HUS
 RUM MÅLETTET
 TONKEN PÅ HAGEN HEIT ELER DELER KOPERS ELER BRUTTIS OG UTVALSE AV ANBEIER EBN BROTUNSET A/S ENE KOPVANGEL L

HOVEDPLAN BRA = 6000 KYM
 LOFTSPLAN BRA = 7040 KYM
 KJELLERPLAN BRA = 5066 KYM
 BRA = 28115 KYM
 GR.FLATE = 6000 KYM

ØSTERHUS
 1060/99
 SANDNES KOMMUNE
 9 Bygn PAK
 14. DES 1999
 49-46
 9907016

ENEBOILIG FOR RUNE OG KJERSTI ASNES

TEGN. NO.	TEGNINGS NR.	59-99
GDOK.	ESR	
MAL	PROSJAR.	
DATE	ELJØSI	

STORSTYRETTET
 25.10.99
 1060/99

ÅSNES

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN Sandnes, den 24. februar 1999.

Gnr. 49	Bnr. 46	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
			95306-03	219	L-yngholen 100

Representasjonspunkt x= y= Kartplate AL-019-1-02 NGU-akse 1

Avkjørsel: Min kjellergolv kote i henhold til 537 Saksbsh. byplan.: Saksbsh. bying.: Saksbsh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

- Målestokk
- Målestokk til grenser og vei.
- Adkomst til eiendommen.
- Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

- Terranglinjer langs byggets fasader på nærvende og planlagt terrang. Linjene trekkes inn på naboeiendomsvei.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

- Rørleggermeldelse skal være godkjent av kommunen før bygge- og rørleggerarbeidene settes i gang med mindre teknisk sjef tilfater noe annet. (Sanitærreglementet punkt 1.5).
- Ansvarlig rørlegger må oppgis i seknsden.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller så snart etter at byggetillatelse er gitt.
- Byggetillatelse er gitt i henhold til bestemmelser i byplann.
- Grunneier må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og sløy fra vedkommende etat. **DRUKKELATTING: BRUKSBEI AL UTTRAGEL.**

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
		Tomtene:	
		208	
		209	
		210	
		218	
		220	

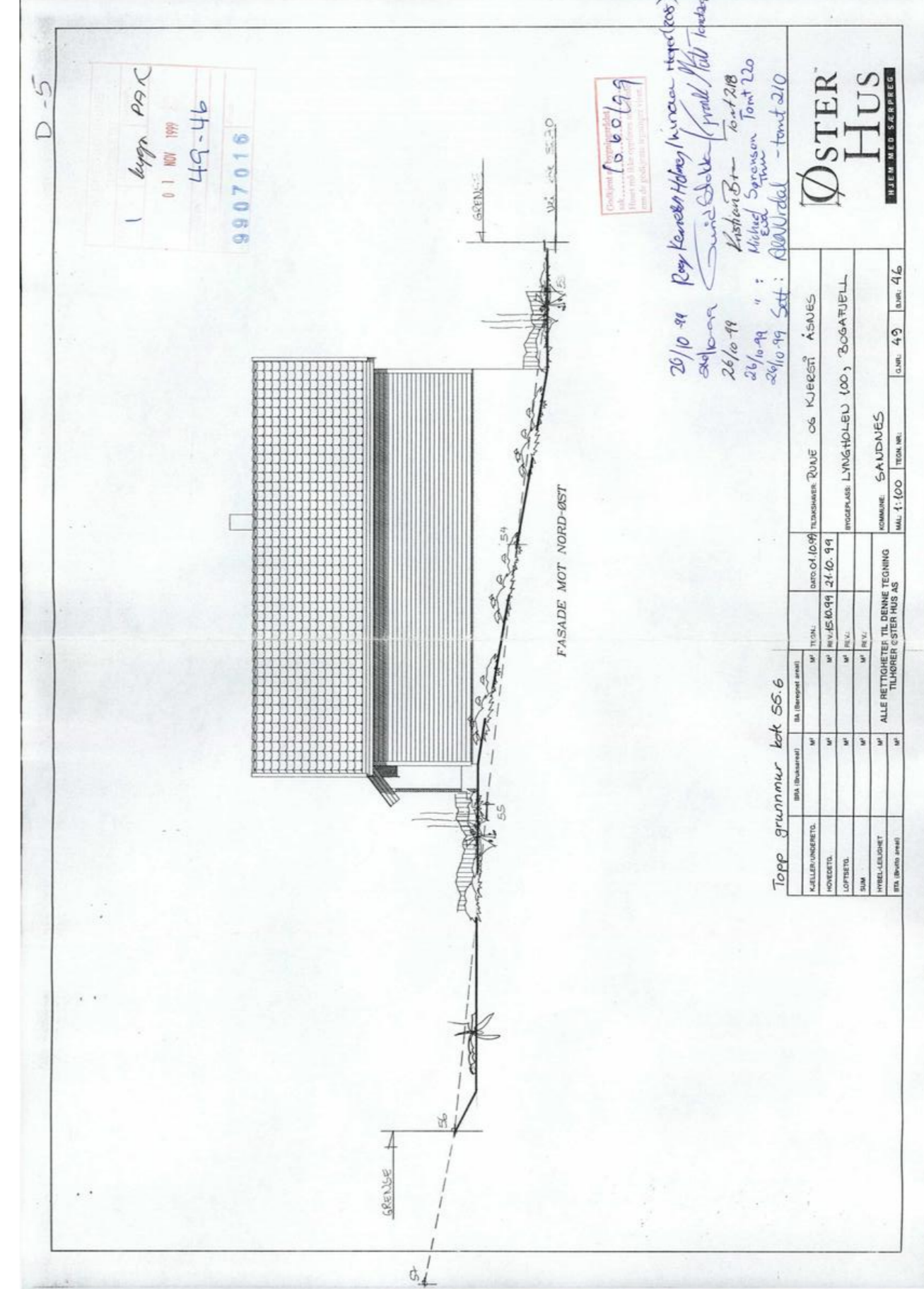
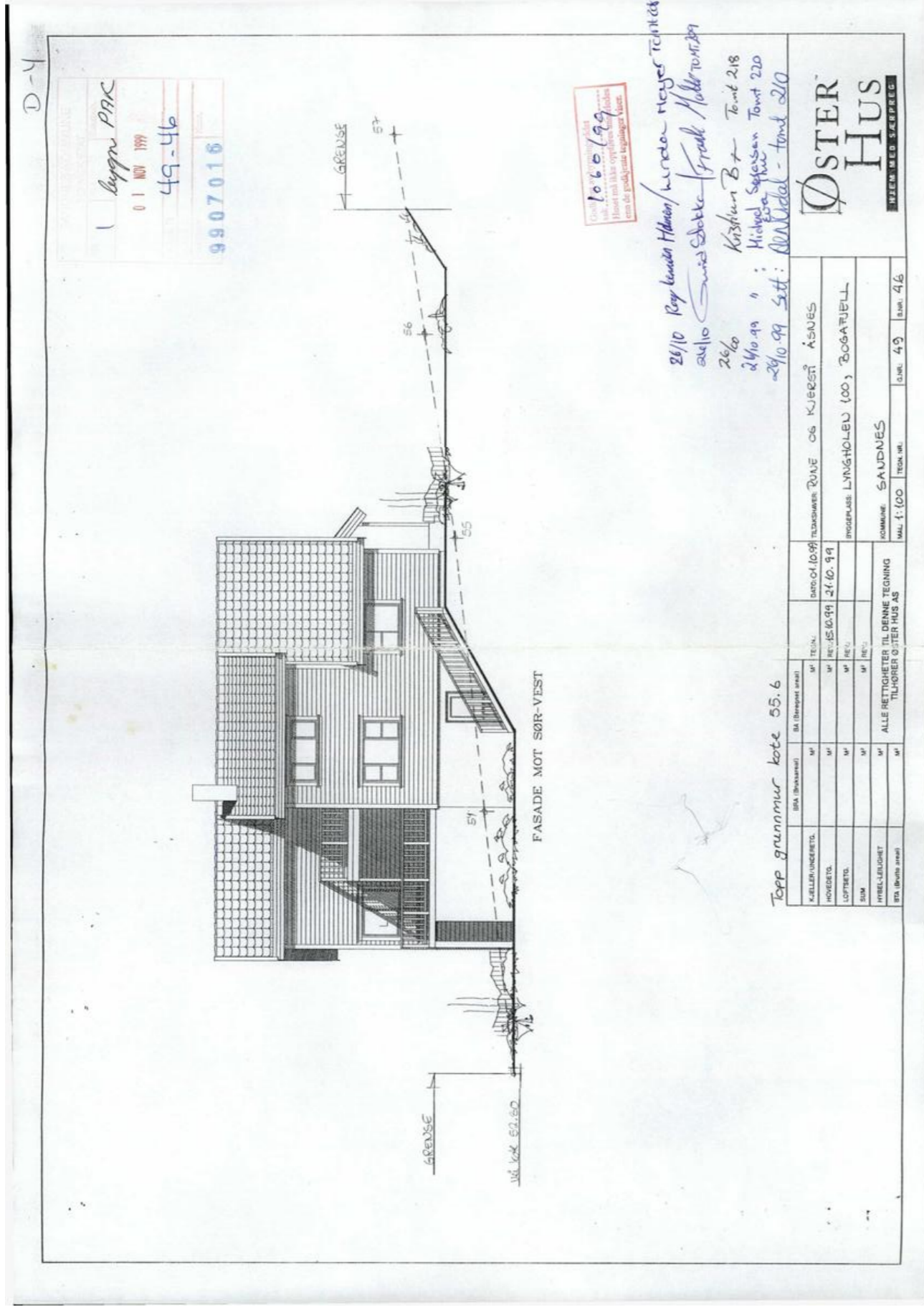
Målestokk: 1:500 Ekvvidtastase: 1,0 m


HØYDE TOPP GRUNNMUR: (Oppgitt av kommunen når skissert og godkjent) 55,8 m

Tegnforklaring:

- Byggetillatelse
- Reg. vannretning
- Eiendomsgr./grensepkt.
- Koblingskap El-Tele
- Reg. adkomst
- Vannledning
- Spillvann
- Kan
- Stoppetkan
- Høydefastmerke
- Annet

1060/99



 **Sandnes kommune**
 Byplansjefens ekspedisjon : 51 97 56 00
 Rådhusets sentralbord : 51 97 50 00
 Telefax : 51 97 54 37

Byplansjefen

Rune Åsnes
 Lyngholen 100
 4325 SANDNES

Sandnes, 7. september 2000

Vår ref: pako 200003388/2 Deres ref: Arkivkode: 49-46
 Saksbehandler: Paul Korsberg/TSL

D SAK 796/2000

Gnr.:49 Bnr.:46

Tiltakets art: Tilbygg.
 Eventuell beskrivelse: Utvidelse av tidligere godkjent terrasse.
 Byggets/anleggets art: Terrasse.
 Tiltakshaver: Rune Åsnes, Lyngholen 100, 4325 Sandnes.

Melding mottatt 08.05.00.

Fakta: Melding om utvidelse av tidligere godkjente terrasse i D sak 1060/99.

Innvendinger ifra nabo: Ingen innvendinger. Det er bare sendt varsel til tilgrensende nabo mot vest.

Hjemmelsgrunnlag: Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 2, del av felt A2, plan nr. 95306-03.

Bygningssjefens vurdering: Naboen som terrassen blir liggende mot har ingen innvendinger. Bygningssjefen ser bort ifra at andre naboer ikke er blitt varslet om endringen da tiltaket ikke vil være til sjenanse for disse. Bygningssjefen har derfor ingen innvendinger imot den planlagte utvidelsen.

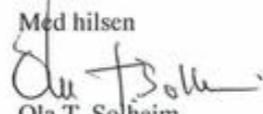
Adresse: RÅDHUSET
 Jærveien 33
 SANDNES

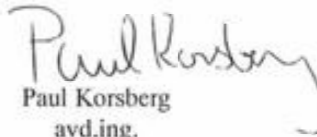
Postadresse:
 Postboks 583
 4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
 Postgiro for skatt 0827 5811026
 Bankgiro 3260.07.01400
 Org.nr. 964 965 137

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning.

Med hilsen

 Ola T. Solheim
 bygningssjef


 Paul Korsberg
 avd.ing.

Vedlegg: Søknad m/stemplede tegninger

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen faller tillatelsen bort.

Faktura for saksbehandling kr. 510,- ettersendes.
 Opplysning til økonomiavdeling - konto: 1621.4150.3003. T0145

HE\AKIE\DSAK796.DOC

Side 2 av 2

ÅSNES

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN Sandnes, den 24. februar 1999.

Gnr. 49	Bnr. 46	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr. 219	Offisiell adresse
Representasjonspunkt x=		Reg. plan nr. 95306-03	Kartplate AL-019-1-02	NGU-akse 1	Lyngholen 100

Avkjørsel: Mjn. kjeller-golv kote i henhold til 53,4 Saksbeh. byplan.: Art. Saksbeh. bying.: Saksbeh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

- Måltatt bygning.
- Måltatt anstend til grenser og vei.
- Adkomst til eiendommen.
- Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

- Terrenglinjer langs byggets fasader på søvrende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendoms/vei.

SPEIELLE OPPLYSNINGER:

- Rørleggerarmeldelse skal være godkjent av kommunen før bygge- og rørleggerarbeidene settes i gang, med mindre teknisk sjef tillater noe annet. (Santærreglementet punkt 1.5).
- Ansvarlig rørlegger må oppgis i søknaden.

UTVIDELSE AV TERRASSE GODKJENNES

Sted: Sandnes
 Dato: 11/02.99
 Sign: M. Serrean

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om arkiv fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Gravninger må sikres alle grunnmurer rundt eiendommen.
- Det må inntektes opplysninger om EI- og Telleverkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende stat. - ENKELTE FASADER, BEHOVES ALDRI.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
		Tomtene: 208	
		209	
		210	
		218	
		220	

Målestokk: 1:500 Ekvidistanse: 1,0 m

HØYDE TOPP GRUNNMUR:	Tegnforklaring:	Vannledning
(Oppgis av kommunen når søknaden er godkjent)	Byggegrænse	Spillvann
55,4m	Frikskjaline	Overvann
	Reg. søvrenslinje	Kum
	Eiendomsgr./grensepkt.	Stoppeskan
	Naboeiendoms EI-Tele	Høydefastmerke
	Stolpe/gatelys	Annet
	Reg. adkomst	



UTVIDELSE AV TERRASSE GODKJEMNES

Sted: Sandnes
Dato: 11/05-00
Sign: M. Sørensen

Nabo fymt 220, Gnr. 49 Bnr. 47

OSVUR	RA
24.02.98	24.02.98
03.02.98	03.02.98
24.02.98	24.02.98
15.02.98	15.02.98

UTVIDELSE TERRASSE

E	OSVUR	RA
D	OSVUR	RA
C	OSVUR	RA
B	OSVUR	RA
A	OSVUR	RA

FASEDE MOT NORD-VEST

FASEDE MOT SØR-VEST

ØSTER FUS

ENEBOILIG FOR RUNE OG KJERSTI ASNES, LYNHOLEN 100, SANDNES.

TEGN. EBR	TEGNINGS NR.	59-99
BOCK		
MÅL	1:100	
PROSJEKT	ELJØSI	
PROSJEKT	ELJØSI	

5/14-00 *Linn Asnes*

ÅSNES

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN Sandnes, den 24. februar 1999.

Gnr. 49	Bnr. 46	Nytt bnr.	Area	Tomt nr.	219	Offisiell adresse	Lyngholen 100
Representasjonspunkt	55306-03	Kartplate	AL-019-1-02	NØ-akse	1		

Avkjørsel: Min. kjøllergolv kote + i henhold til 554 Saksbeh. byplan: A.L. Saksbeh. bying: Saksbeh. oppmål: .

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggeøiføingen.

PÅ FASEDETEIHING SKAL INNTEGNES:

1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nærværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboens tommen/vt.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målt avlysning.
2. Målt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

- Børleggermedelse skal være godkjent av kommunen før bygge- og rørleggerarbeidene settes i gang, med mindre teknisk sjef tillater noe annet. (Sanitærreglementet punkt 1.5).
- Ansvarlig rørlegger må oppgis i søknaden.

UTVIDELSE AV TERRASSE GODKJEMNES

Sted: Sandnes
Dato: 11/05-00
Sign: M. Sørensen

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller to dager etter at byggetillatelse er gitt. (Byggesaksbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med innlagt bygning) og byggesakskod.
- Grunneier må sikre alle grenser rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om EI. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende stat. **TELEKABELFØRING BEHOVES AV UTØYER.**

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
208	209		
210	218		
220			

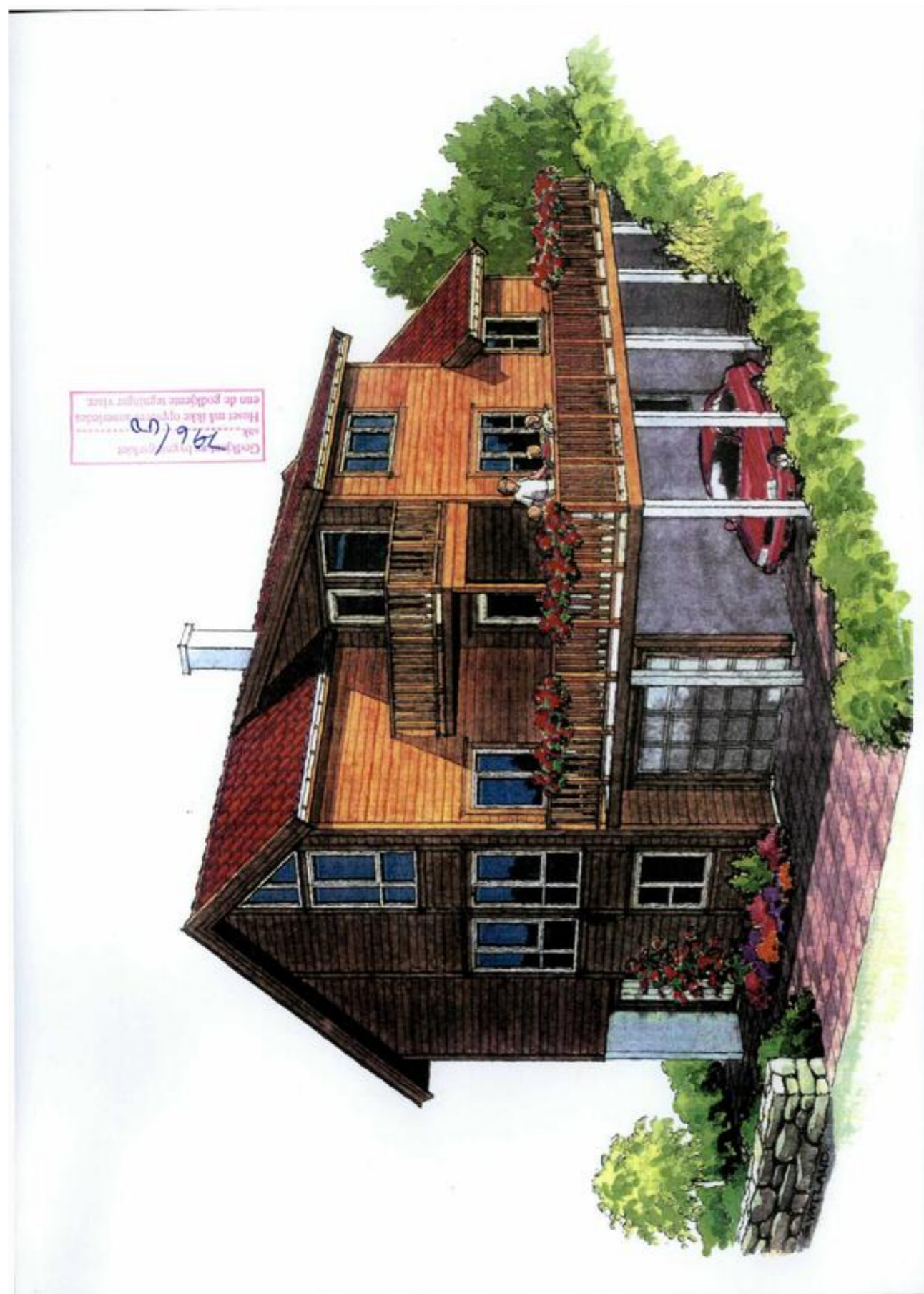
Målestokk: 1:500 Ekvidistanser: 1,0 m


HOYDE TOPP GRUNNMUR: Oppgitt av kommunen når etterside er godkjent. 55,8 m

Tegnforklaring:

Byggesaksplan	Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad
Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad
Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad
Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad	Reg. søknad

Vannledning
Overvann
Kum
Skoppebrønn
Lettgjerdning
Annet



 **Sandnes kommune** Byplansjefen

Bygningsjefens ekspedisjon : 51 97 56 00
 Rådhusets sentralbord : 51 97 50 00
 Telefaks : 51 97 54 37

Vår ref: Pak 199907016/13 Deres ref: Arkivkode:
 Saksbehandler: Paul Korsberg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Bogafjell, felt A2, tomt 219, Lyngholen 100. Gnr./bnr.: 49/46
 Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Enebolig
 Dato for søknad: 01.11.99 Dato for vedtak: 16.12.99 Sak nr.: 1060/99
 Tiltakshaver: Rune og Kjersti Åsnes, Mergelbakken 36, 4319 Sandnes.
 Ansvarlig samordner: Øster Hus AS, Høylandsgaten 4, 4306 Sandnes.
 Ansvarlig søker: Øster Hus AS, Høylandsgaten 4, 4306 Sandnes.

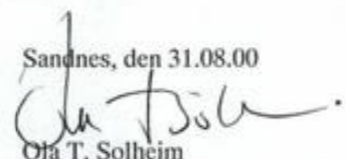
På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll mottatt 05.07.00 gis det i medhold av bygningslovens § 99 herved midlertidig brukstillatelse for
 x hele bygget følgende del av bygget:


Følgende punkter gjenstår iflg. kontrollerklæring ifra Øster Hus AS

1. Planering utvendig terreng.
2. Montere trapp til bakgangsdør.

Ansvarlig samordner planlegger anmodning om ferdigattest 15.10.00.
 Frist for utbedring av påpekte feil/mangler settes derfor til denne dato.

Det må eventuelt sendes inn som bygget tegninger.
 Når overstående punkter er utbedret må bygningskontrollen kontaktes for utstedelse av ferdigattest.

Sandnes, den 31.08.00

 Ola T. Solheim
 bygningsjef



 Paul Korsberg
 saksbehandler

Sendes til
 x tiltakshaver x ansv. søker ansv. kontr. ansv. utførende brannsjef
 x samordner
 Samordner/ søker: Øster Hus AS
 Tiltakshaver: Rune og Kjersti Åsnes, Lyngholen 100, 4325 Sandnes.

Adresse: RÅDHUSET
 Jærveien 33
 SANDNES

Postadresse:
 Postboks 583
 4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
 Postgiro for skatt 0827 5811026
 Bankgiro 3260.07.01400
 Org.nr. 964 965 137



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Rune Åsnes
Lyngholen 100
4324 SANDNES

Sandnes, 30042002

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: pak 200202878-3
Arkivkode: O: : 49-46

FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Lyngholen 100 gnr. 49 bnr. 46

Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Bolighus

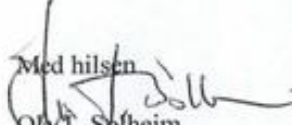
Dato for søknad: 01.11.99 D-sak nr.: 1060/99

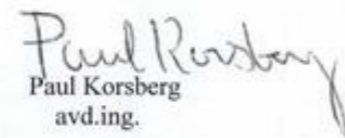
Tiltakshaver: Rune og Kjersti Åsnes

Ansvarlig søker: Øster Hus, Høylandsgt. 4, 4306 Sandnes

Bygningssjefen har ikke foretatt befarng.

På grunnlag av bekrefteelse på sluttkontroll datert 23.04.2002 og mottatt 25.04.2002 gis her ved i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

O.T. Solheim
bygningssjef


Paul Korsberg
avd.ing.

Sendes til
 tiltakshaver ansv. søker ansv. kontr. ansv. utførende brannsjef
 samordner

Adresse: Rådhuset, Jærv. 33, Sandnes. Telefon 51975600. Telefaks 51975437
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3280 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

TINGLYST SKJØTE
10 SEPT 1999
SANDNES KOMMUNE
DAGBOKNR: 7726/99

RETURADRESSE:
Rune Åsnes
Mergelbakken 36
4319 Sandnes

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1102	Sandnes	49	46			

OVERDRAGELSE GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: NEI JA

OVERDRAGELSE OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: NEI JA

GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE: NEI JA

BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSE OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSE: NEI JA

BESKAFFENHET: 1. BEBYGD 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN: B BOLIGEIENDOM F FRITIDSEIENDOM V FORRETNING/KONTOR I INDUSTRI L LANDBRUK K OFFENTLIG VEI A ANNET

TYPE BOLIG: FB FRITTLIGGENDE ENEBOLIG TB TOMANNSBOLIG RK REKKEHUS/KJEDE BL BLOKKLEILIGHET AN ANNET

2. KJØPESUM

KR. 362.000,-

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: JA NEI

OMSETNINGSTYPE: 1 FRITT SALG 2 GAVE (HELT ELLER DELVIS) 3 EKSPROPRIASJON 4 TVANGSAUKSJON 5 SKIFTEOPPGJØR 6 ANNET

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR. 362.000,-

4. OVERDRAS FRA

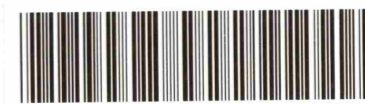
FØDSELS/ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
964965137	Sandnes kommune	

5. TIL

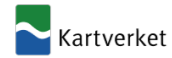
FØDSELS/ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
290165	Rune Åsnes	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
150570	Kjersti Åsnes	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Se særskilte vilkår side 3



Doknr: 7726 Tinglyst: 10.09.1999 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

Konsesjonsfritt i henhold til konsesjonsloven § 5 første ledd nr.1. Til å forestå vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER/ ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS CIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)? JA NEI HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) 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 REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG? JA NEI HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED

6.9.99 Sandnes

UTSTEDERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Høyem Nordbo
Eivind Jørgensen

Sandnes kommune



JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(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

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERT PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLEN / REGISTRERT PARTNER(S) UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) 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

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE



SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED

BORTFESTERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

1. Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten tillegg for rentetap og med fradrag for håndpenger og tinglysningsutgift. Denne heftelsen kan slettes straks tomten er bebygget (er gitt brukstillatelse).
2. Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/Televerket for evt. anlegg og vedlikehold av ledninger, vann og kloakk, kabler og forsyningskap for strøm og telefon samt stolper og ledningstrekk.
3. Dersom kjøper vil selge boligen før 2 år er gått etter innflytting må han ha kommunens tillatelse til det. Denne klausul bortfaller 2 år etter at det er gitt brukstillatelse til boligen. Kommunens forkjøpsrett gis prioritet etter 1. prioritets pantelån.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

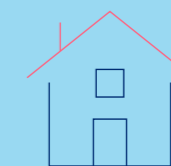
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lyngholen 100, 4324 SANDNES. Gnr. 49, bnr. 46, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260017
Mægler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
991 28 944
rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no