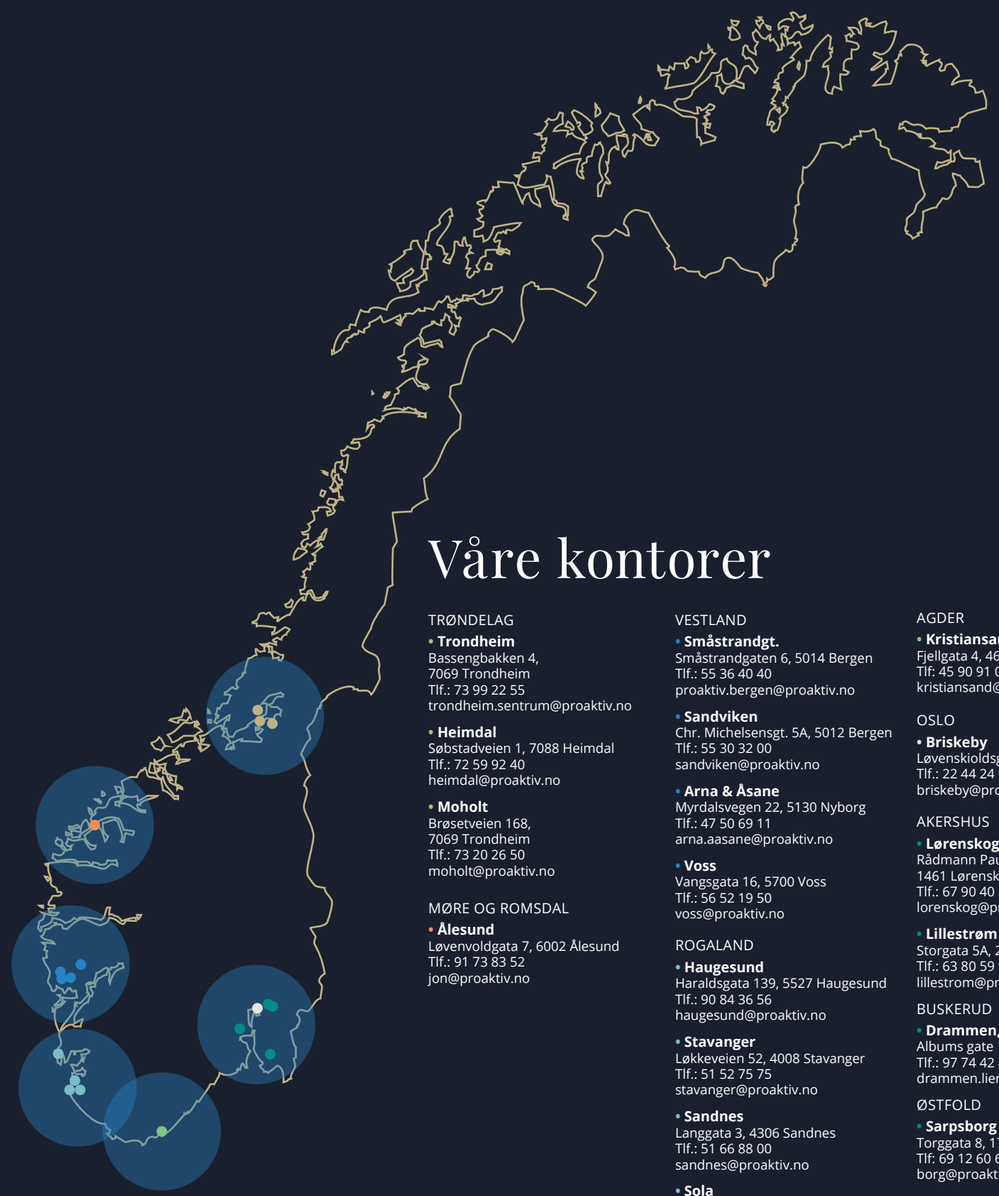

PROAKTIV
Eksklusivt, nyoppført townhouse
Høy standard - takterrasse - 3 bad - 3 soverom - garasjeplass
JÆRVEIEN 22B



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

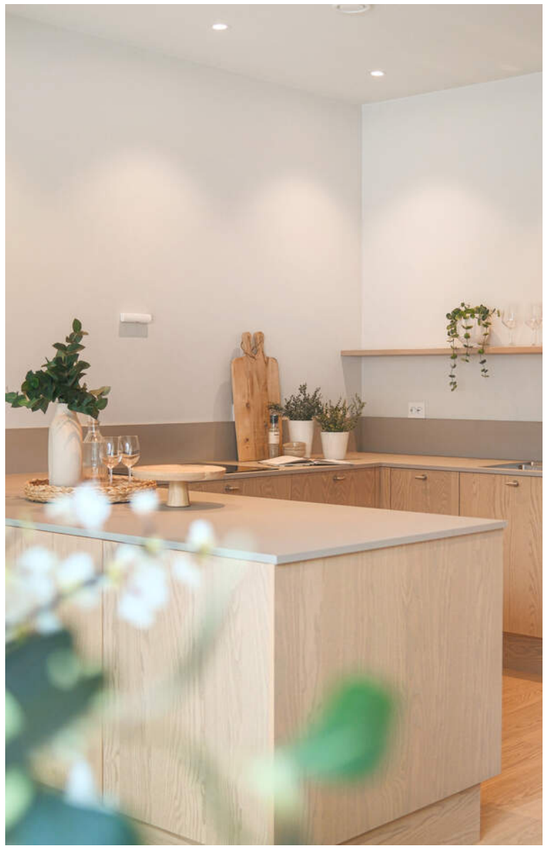
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SANDNES SENTRUM

Eksklusivt, nyoppført townhouse (189 kvm BRA) med høy standard
midt i sentrum - takterrasse - parkering - utleiemulighet

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Jærveien 22B, 4319 Sandnes

Prisantydning: 9.290.000,-

Omkostninger: 39.250,-

Totalpris: 9.329.250,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Selveier

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 6/3

BRA: 189 m²

BRA-i: 179 m²

BRA-e: 10 m²

TBA: 11 m²

Garasje/Parkering: En garasjeplass medfølger i Nygaardshagen som ligger like ved boligen.
Rikelig med gjesteparkering enten i Nygaardshagen p-hus eller i tilstøtende gater.

Tomt: 823 m² felles eiet

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 1259, snr. 1 i Sandnes kommune

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Kontorets side	6 Nærområdet	10 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder	46 Kjerneinformasjon	50 Vedlegg	51 Arealoppmåling
60 Seksjoner	65 Vedtekter	70 Kommunale opplysninger	126 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet
Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykkes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Det er vanskelig å finne noe mer sentralt enn disse eksklusive nye townhousene, som nå står klare for salg. For rett over veien for Langgata, på sørenden og midt i bykjernen, kan du nå skape ditt nye drømmehjem, midt i byen.
Nygård, som stedet opprinnelig het, ble bygget tidlig på 1800-tallet. I flere år har Sjo Fasting Arkitekter og ARC Arkitektur jobbet med å skape et unikt bomiljø for de romslige, sentrumsnære boligene.

Fra boligen har du 2 togstasjoner å velge mellom. Det tar ikke mer enn noen minutter å gå til begge stasjonene. Et hot tips er å velge Skeiane stasjon med lite trengsel. Det jobbes også med å lage miljøgate i Jærveien, slik at boligene vil ligge i enden av en blindvei.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.9 km

DAGLIGVARE

Spar Byhagen Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Jærveien	3 min

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	5 min
Apotek 1 Hegren Sandnes	3 min

SPORT

Skeianeparken balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.8 km
EVO Sandnes	1 min
SATS Sandnes	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vitenfabrikken, Sandnes	2 min
Bystasjonen Sandnes	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

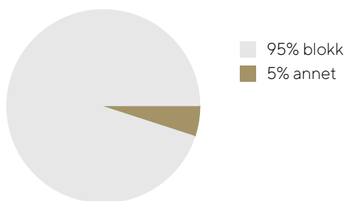


Adkomst
Enkel adkomst fra Jærveien i Sandnes sentrum.
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	3 min 0.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.6 km

BARNEHAGER

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL JÆRVEIEN 22B

Vi starter utendørs – boligen ligger midt i sentrum med et eget, skjermet tun som danner adkomsten til boligene. Nydelig opparbeidet fellesarealer, og herlige, private uteplasser.

BYGGEMÅTE

Tre og mur.
Kjedet enebolig i 3 plan.

Se vedlagt arealoppmålingsrapport avholdt 19.06.25, som inneholder arealmåling av eiendommen.

Parkering
En garasjeplass medfølger i Nygaardshagen som ligger like ved boligen.
Rikelig med gjesteparkering enten i Nygaardshagen p-hus eller i tilstøtende gater.






Canal Digital
Canal Digital



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasader og uteområder. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje:
Entre, stue, kontor, bad og teknisk rom.

2. etasje:
Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

3. etasje:
Gang, bad, 2 soverom, stue og bod.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 179 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm
- Totalt BRA: 189 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
1. etasje:
- Totalt BRA: 68 m²
- BRA-i: 68 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 68 m²
- BRA-i: 68 m²

3. etasje:
- Totalt BRA: 43 m²
- BRA-i: 43 m²
- BRA-e: 3 m²
- TBA: 11 m²

Bod tilhørende 22B:
- Totalt BRA: 7 m²
- BRA-e: 7 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte arealmålingsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
INNGANG
Opplevelsen av ditt nye townhouse starter i Jærveien, rett over veien for Langgata. Et koselig uforstyrret tun grenser til det gamle Nygårdshuset - en av byens eldste boliger. Det lille tunet, med innganger inn til boligene, er laget som et koselig beplantet oppholdssted til ditt nye hjem. Her møter terrasser hverandre til god stemning, mens en sjarmerende sti tar deg inn i den nye boligen din.

Fra inngangspartiet blir du møtt av eksklusiv eikeparkett i en flott entré. Herfra går det en trapp opp til etasjen over og en dør inn i hovedstua. Den store stua har ekstra takhøyde og skyvedør ut til terrassen. Videre inn i etasjen byr boligen på en fleksibel løsning, som kan brukes som næringsdel. Her kan ungdommen boltre seg med eget rom, bad og lydtette vinduer ut mot gata. Det er også en egen inngang i denne delen, hvis mor vil ha et kaffebesøk på hjemmekontoret.

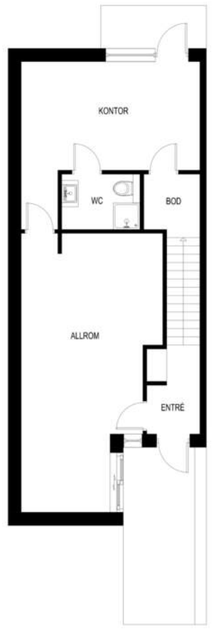
2. etasje
I andre etasje blir du møtt med et lekkert Svane-kjøkken i eik. Den lyse eikefargen kjenner du igjen flere steder i boligen. På den ene siden av kjøkkenet finner du master bedroom med et



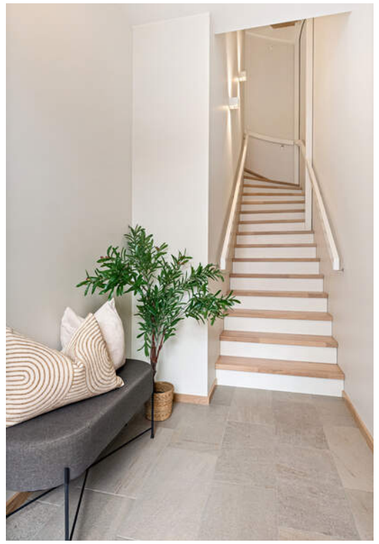


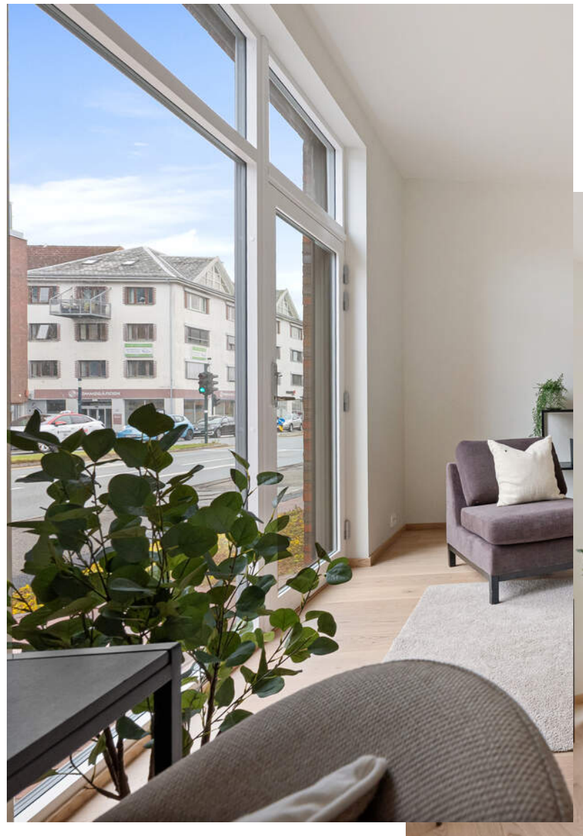
1. ETASJE

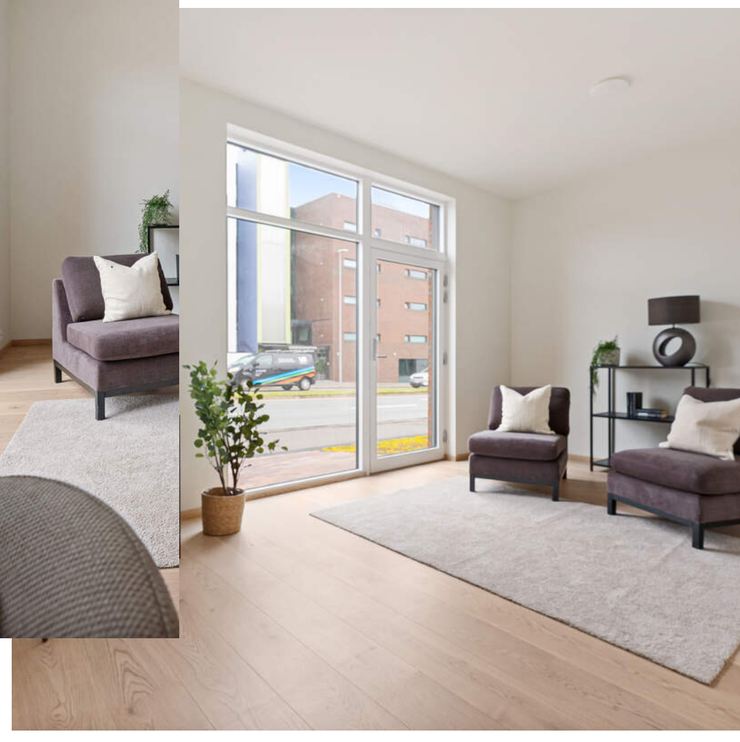
Hovedinngang og hall. I tillegg en stor stue m/opplegg for kjøkken om man ønsker. Hybeldel mot gaten som også tillates leid ut til kontor. Her er også oppl. for evt. kjøkken.











KJØKKEN OG STUE I 2. ETASJE

I andre etasje blir du møtt med et lekkert Svane-kjøkken i eik.
Den lyse eikefargen kjenner du igjen flere steder i boligen.
Kjøkkenet er godt plassert i et innholdsrikt allrom.

eget lekkert bad. Badet er innredet med store, sandfargede fliser og treffer godt med andre fargevalg i huset. På hovedsoverommet kan nye eiere enkelt sette opp en dør for walkin closet. Kjøkkenet er godt plassert i et innholdsrikt allrom med en ny stue/oppholdsdel. Dette allrommet vil garantert bli mye brukt!

3.etasje
I øverste etasje følger en soveromsdel med to gode soverom med tilhørende bad. Videre står en stor loftstue klar for tv og gaming, eller som et stort soverom for husets unge. Og utenfor: en herlig, solrik takterrasse med utsikt. På takterrassen er det også bygget en fullt isolert bod med utendørs vannuttak som holder sofaputer tørre og varme og grillen rustfri og klar til bruk.

Båndtekket tak og taknedløp i sink.
Fasade i tegl-forblending
Franske balkonger
Fotside og listefrie vinduer med utvendige alu-beslag
Vindu mot Oalsgata har høyeste nivå av lydisolering slik at trafikken knapt høres, 3-Lag Støystopp 44.2 2s m/Energi (LE) VKS/Ar
Oppbygning 8,76E+10G+4+18G+E8,76
Vannbåren varme. I 3 etasje er det varme konvektor i loftsstue, varme i badegulv.
Isolasjon i innendørs vegger
Isolasjon i alle bjelkelag, kompakttak i byhus med snitt på ca 50 cm, U verdi på 0,09
Ekstra takhøyde
Flislagt entré med varme i gulv.
En-stavs parkett i lys eik
Svane kjøkken i askefinér
Helflisede baderom med dusjnisje
Sprinkleranlegg med alarmanlegg som er koblet til brannvesenet for kjapp respons.
Flislagt takterrasse med egen bod, med vannkrane inne i bod i 3 etasje.
Stor utvendig bod
Fibertilgang, alt klar for tilkobling inn i hus.
Innendørs parkering

Dette er for deg som vil bo fredelig og skjermet, men supersentralt midt i sentrum. For deg som trives i byen, men også liker å trekke deg tilbake.
Og for deg som elsker Sandnes.

Hjertelig velkommen til ditt nye townhouse.



Oppvarming
I denne boligen får du et moderne og energieffektivt varmeanlegg basert på en el-kjel av typen NIBE VVM 225.
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme i de fleste rom, noe som gir jevn og behagelig varme. Rørene er støpt inn i gulvet i blant annet bad, stue, entre og kontor.
I noen rom, som allrommet i 2. etasje, er rørene lagt i trinnlydsplater.
I stue/sov i 3. etasje er det montert en viftekonvektor på veggen, som gir rask og effektiv oppvarming.

Smart styring og individuell regulering Varmeanlegget styres via en sentralenhet og termostater i hvert rom med gulvvarme, slik at du enkelt kan tilpasse temperaturen etter behov.

Energimerking
Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE



















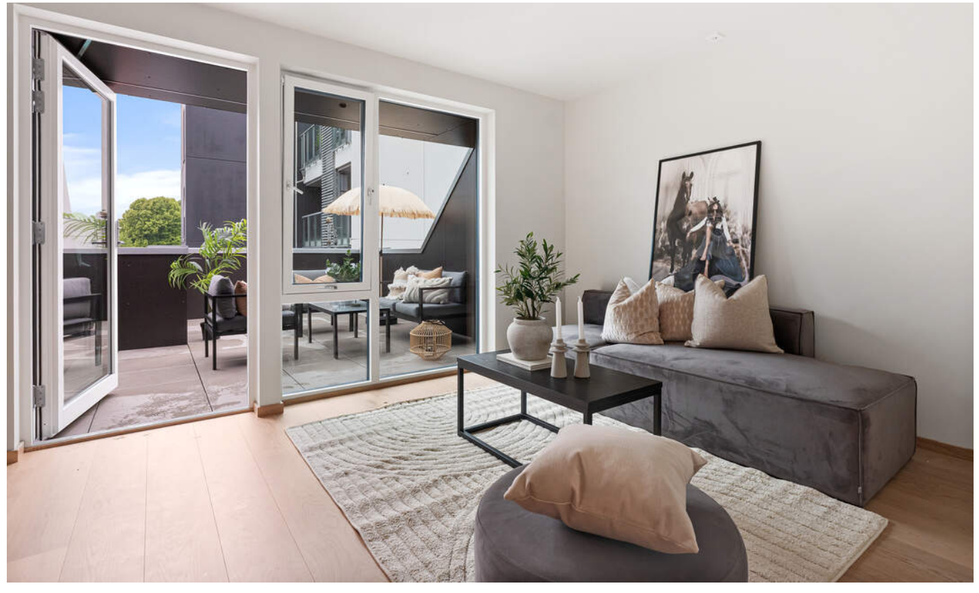




TOPPETASJEN

I øverste etasje følger en soveromsdel med to gode soverom med tilhørende bad. Videre står en stor loftstue klar for tv og gaming, eller som et stort soverom for husets unge. Takterrasse med utsikt.









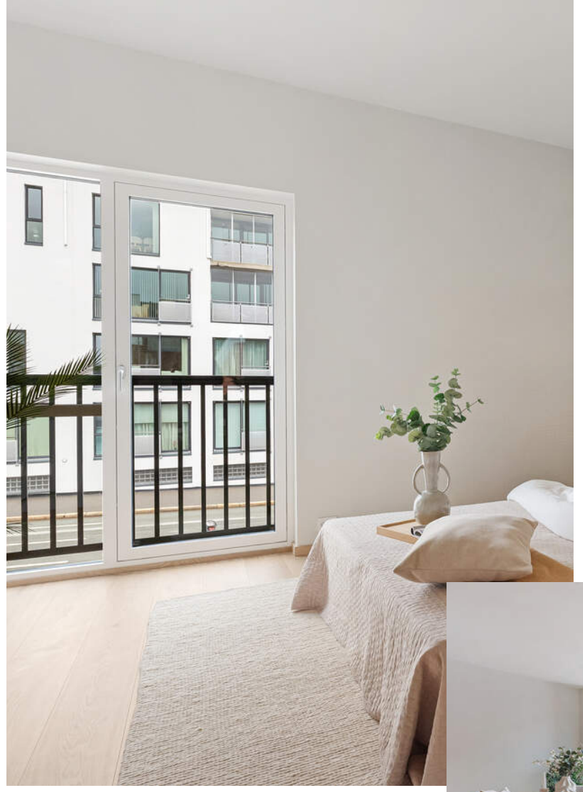


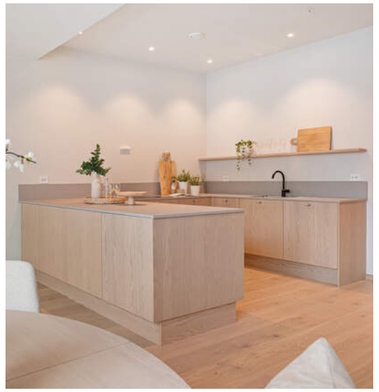




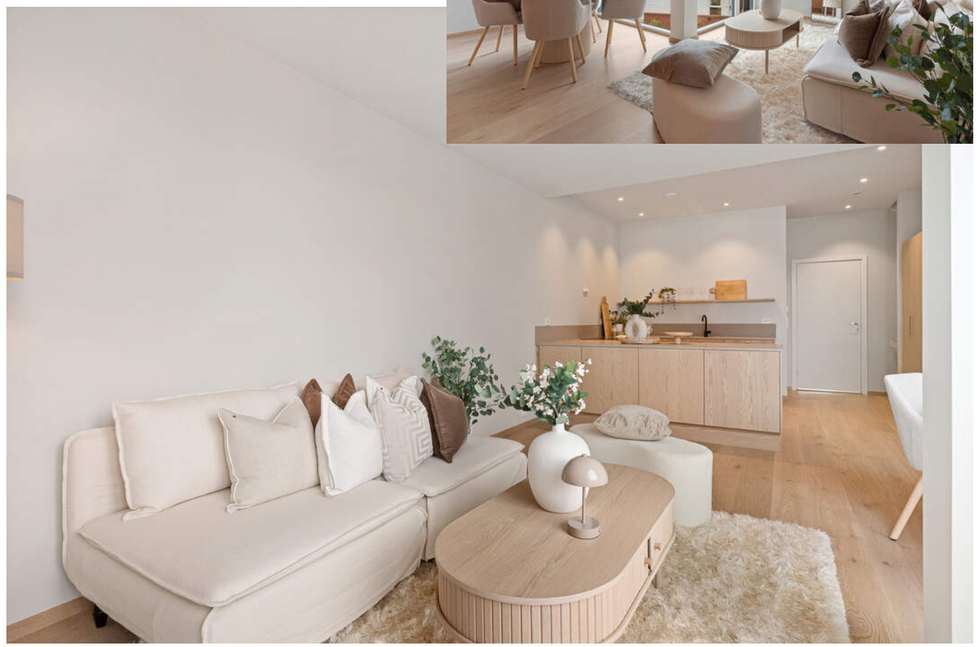


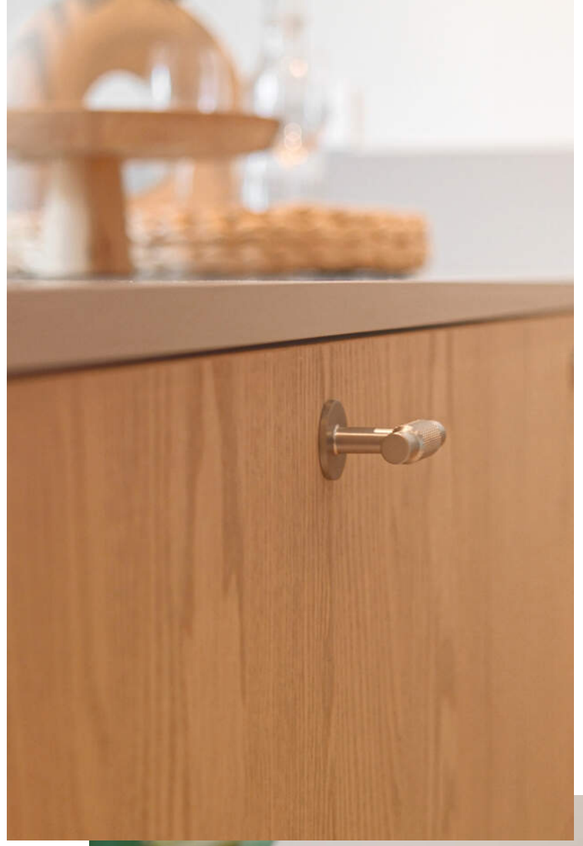

IMS












SVANE
KØKKENET
SVANE
KØKKENET





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 823 kvm, Eierform: Fellestomt

ØKONOMI

Formuesverdi
Ikke fastsatt.

Offentlige/kommunale avgifter
Ikke fastsatt.

Faste løpende kostnader
Kjøper må påregne faste løpende utgifter til strøm, kommunale avgifter, fellesutgifter, forsikringer og kabel.TV/internett m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Selger fremskaffer ferdigattest på boligen før overtakelse. Det foreligger tegninger og igangsettingstillatelser fra 2024.

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.

Når boligen er 1 år gammel, vil utbygger gjennomføre 1-års befaring av boligen.

Utleie
I boligens 1. etasje er det innredet en kontordel med kontor, bad og bod. Det er klargjort for vann/avløp i vegg om det ønskes montert et lite kjøkken. Delen har egen adkomst fra Oalsgata. Det er B30 brann-/lyddør mellom kontordel og hoveddel.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
De 3 townhousene som er oppført samt nyoppført "gårdshus" på tunet danner et sameie (se også vedtekter i prospektet). Disse eier tomten i fellesskap og er også ansvarlig for en kostnad som går på felles frostvakt og belysning på tunet. Evt. felles bygningsforsikring kan innlemmes i disse kostnadene. Kfr. megler ved spørsmål.

Takstmann har ikke gjennomført tilstandsrapport. Det er gjennomført arealoppmåling.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 1108-111/345/0/49,53
Rettigheter i eiendomsrett

2013/906829-2/200 Bestemmelse om parkering 22.10.2013
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1259
Bruksrett til 6 parkeringsplasser i poolordning
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/852097-1/200 ** Transport 08.08.2017 21:00

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig, forretning, kontor gjennom Detaljregulering for gnr 111 bnr 1259, Sandnes sentrum, planID 2016106. Delarealer er gjennom samme plan regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse, gangveg, gangareal, gågate, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal og veg. Eiendommen berøres også av reguleringsplanene Fv. 509 Oalsgata, Elveplassen til Solaveien planID 201708, og Reguleringsplan for kvartalet Jærveien/Oalsgata/Storgata Gnr.111 bnr.345, 346, 348, 356, 841 m.fl. planID 2005108 (også reguleringsplan under bakken), hvor delarealer bl.a. er regulert til gate med fortau, fellesområder og gang-/sykkelvei.

Avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål gjennom Kommunedelplan for Sandnes sentrum, planID 201712. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H410 krav vedr. infrastruktur, og H190_1 Sikring - andre sikringssoner.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærheten av eiendommen (100 meter):
Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl., planID 202120. Status: planlegging igangsatt.
Beskrivelse av planidé, hentet fra referat fra oppstartsmøte 09.12.2021: Planinitiativet foreslår næringsformål: Hotellbebyggelse i kvartalsform, med høyder på 7, 6 og 5 etasjer mot jernbanen og Oalsgata, og høyder på 5 og 4 etasjer mot St. Olavs gate og Gjesdalveien. Under hele kvartalet planlegges det parkeringskjeller med nedkjørsel fra området langs jernbanen. Det er planlagt ca. 9 500 m2 med hotell, pluss eventuelt et overdekket atrium på 1500 m2; foreløpig ca. 230 hotellrom. Det foreslås en utnyttelse på 370 %.

På boligens utside i 1. etasje mot Oalsgata er det ifb. ny Oalsgate planlagt busstopp. Dette vil ikke hindre for adkomst til evt. utleiedel i denne etasjen, se også reguleringskart.

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.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 111 Bnr. 1259 Snr. 1 i Sandnes kommune

Vei/vann/avløp
Ikke tilknyttet enda.
Bygg som ikke har fått brukstillatelse.
Kommunen mangler dermed dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
9 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
25 000,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (1 000 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

39 250,- (Omkostninger totalt)

9 329 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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/.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
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.

Utbygger
Byggmester Egil Knudsen AS

Eier
Nygårdshusene as

Garantistillelse
Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullførelse, skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12, etter avtaleinngåelse. Garantien skal tilsvare min 3 % av kjøpesum fremtil overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

Finansiering
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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr løpende kostnader til markedsføring og utlegg.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Informasjon om meglerforetaket
PROAKTIV Eiendomsmegling Sandnes
Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878
Ansvarlig megler: Torbjørn Mannes Johansen

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som 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.

Dato salgsoppgave
20.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Arealmålingsrapport

NORSK BYGGKONTROLL

Rekkehus

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 1259



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20158-1731 **Referansenummer:** QO7006

Foretak: Norsk Byggkontroll AS **Takstingeniør:** Tor Arve Lea **Vår ref:**

Gyldig rapport
20.06.2025

NORSK BYGGKONTROLL

Medlem av NITO

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfugt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst.
Innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
TEK-17 referanse.

Bod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår
2025

Kommentar

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	68			68	
2.etg.	68			68	
3. etg.	43	3		46	11
SUM	**179**	**3**			**11**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, Stue, Kontor, Bad, Teknisk rom		
2.etg.	Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
3. etg.	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Åpen himling over entreparti er tatt ut.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er nytt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod	

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bod tilhørende nr B jf. forskriftskrav.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	175	4
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
19.6.2025			Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1259		823 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jærveien 22 B

Hjemmelshaver
Nygårdshusene AS

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning	18.04.2023		Gjennomgått		Nei

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Jærveien 22 B, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Egne forutsetninger

Tomteareal er felles for A, B, C, D.



Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

NYGÅRDSHUSENE Seksjoner

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 06.06.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
S-1
M= 1:200



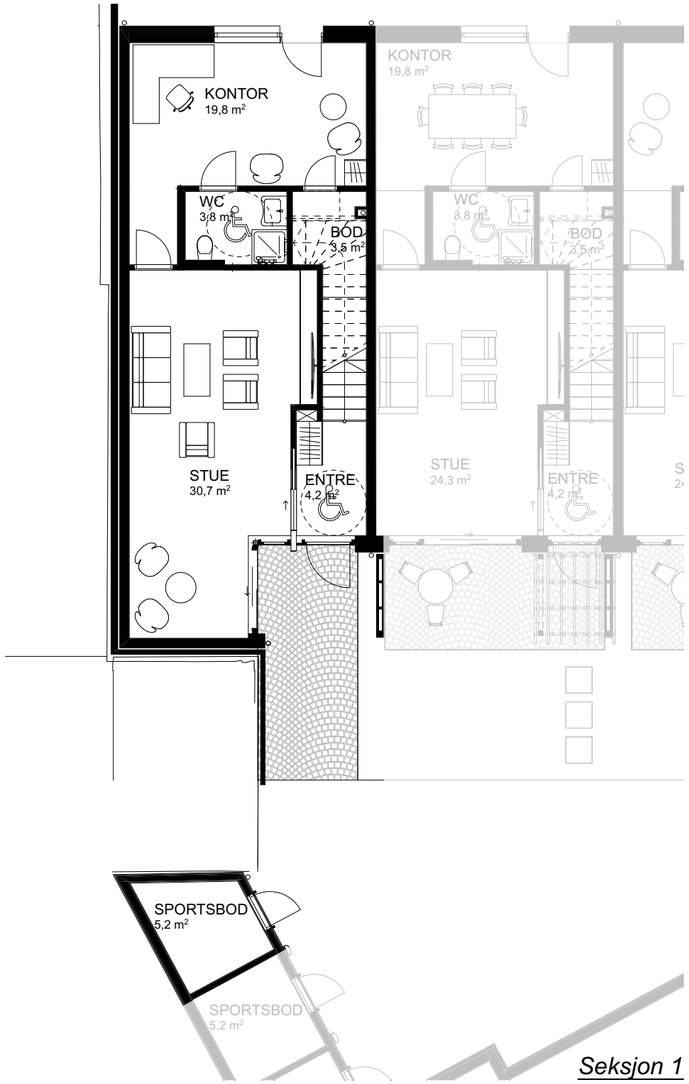
Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS Seksjon 1. Situasjonsplan

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 06.06.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
S1-1
M= 1:200



Seksjon 1

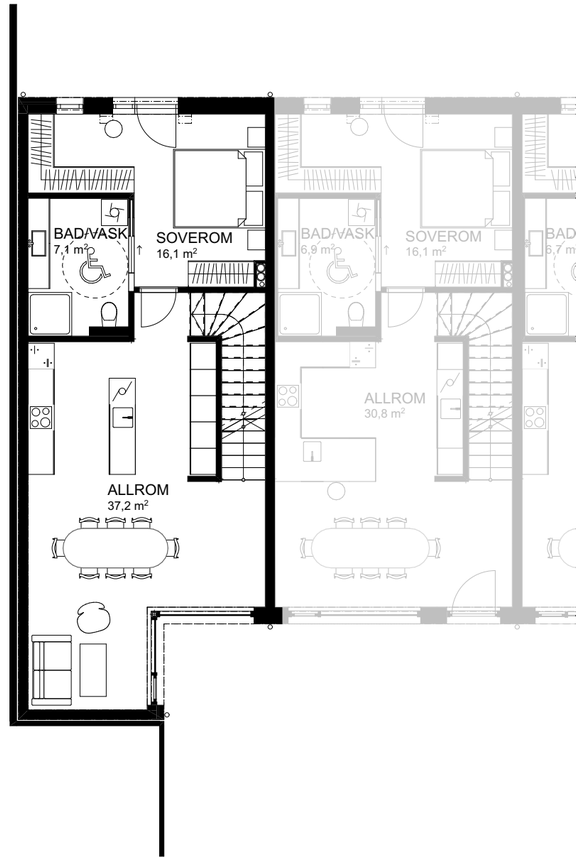
Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS Seksjon 1. Plan 1.etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 06.06.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
S1-2
M= 1:100



Seksjon 1

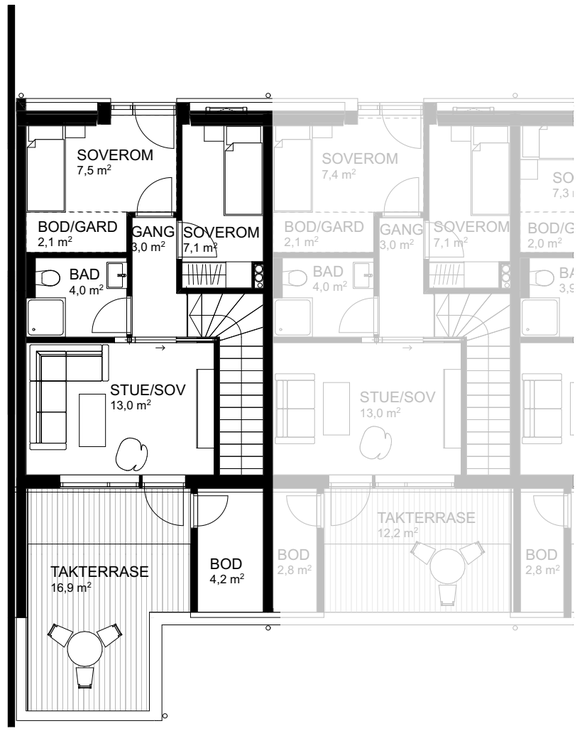
Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS Seksjon 1. Plan 2.etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 06.06.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
S1-3
M= 1:100



Seksjon 1

Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS Seksjon 1. Plan 3.etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

arkitekter MNAL ARC ARKITEKTUR

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 06.06.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
S1-4
M= 1:100

VEDTEKTER
FOR SAMEIE JÆRVEIEN 22

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er sameie Jærveien 22, og har gårdsnummer 111 og bruksnummer 1259 i Sandnes kommune.
Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE
2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Felles adkomst og tunet mellom boligene er fellesareal iht. vedlagte kart (brunt).

Snr 1 disponerer rødt areal.
Snr 2 disponerer grønt areal.
Snr 3 disponerer blått areal.
Snr 4 disponerer gult areal.

2.4. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.4. Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Årsmøtet skal velge styreleder.

6.6. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

6.7. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.
Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra de andre seksjonene.

6.8. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til alle seksjonseierne.

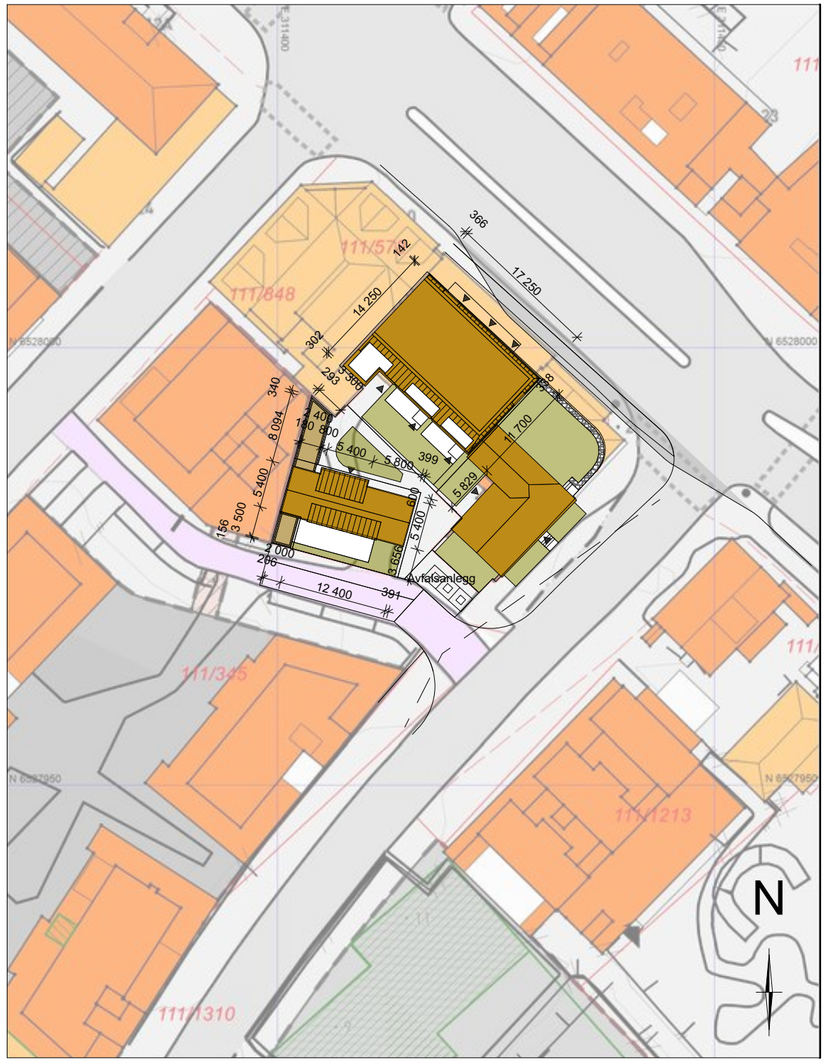
7. STYRET **7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 representant per seksjon. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

7.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger treffes ved enighet.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

7.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

NYGÅRDSHUSENE Situasjonsplan

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 20.05.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
01
M= 1:500



Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUSENE Fasade nord-øst

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
301
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Fasade sør-vest

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

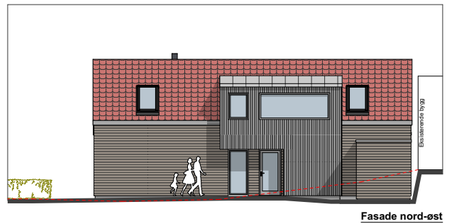
PROSJEKTNR. 3480-21
DATO: 20.05.22
TEGNER: EG
TEGNINGSNR.
302
M= 1:100



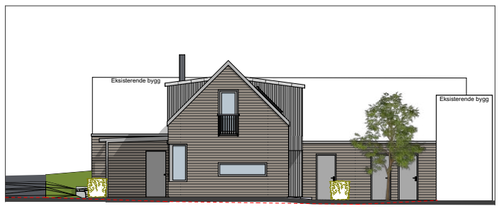
Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Fasade sør-øst

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR. 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: EG
TEGNINGSNR.
303
M= 1:100



Fasade nord-øst



Fasade sør-øst

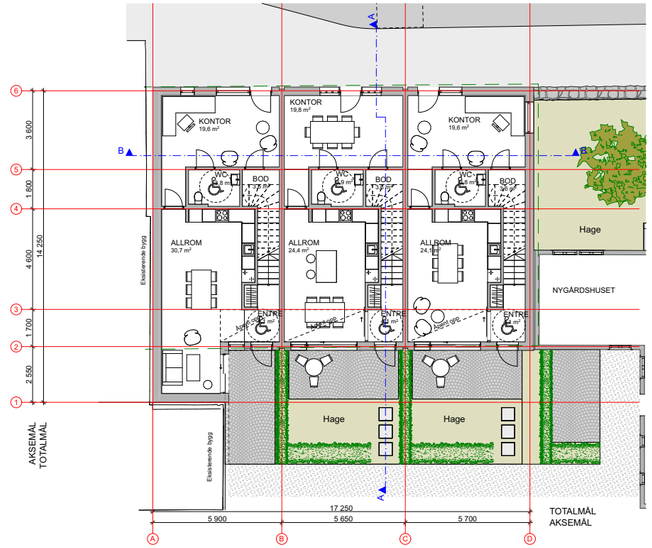
Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
GÅRDSHUSET Fasade nord-øst og sør-øst
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 20.09.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR:
301
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
GÅRDSHUSET Fasade sør-vest
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

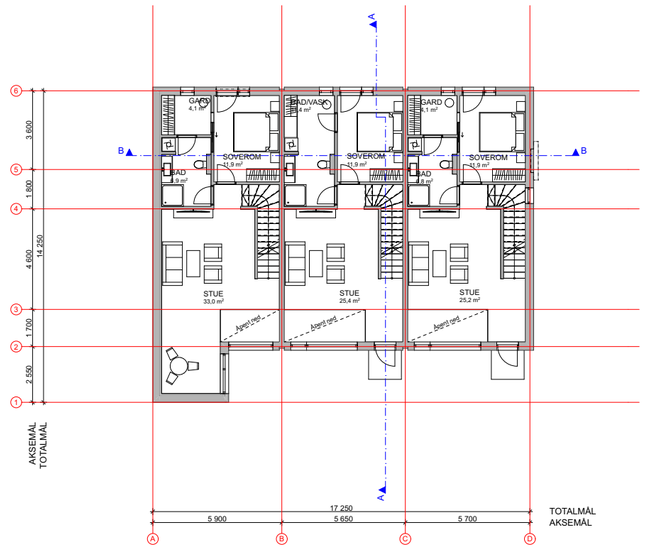
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 20.09.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR:
302
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Plan 1. etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

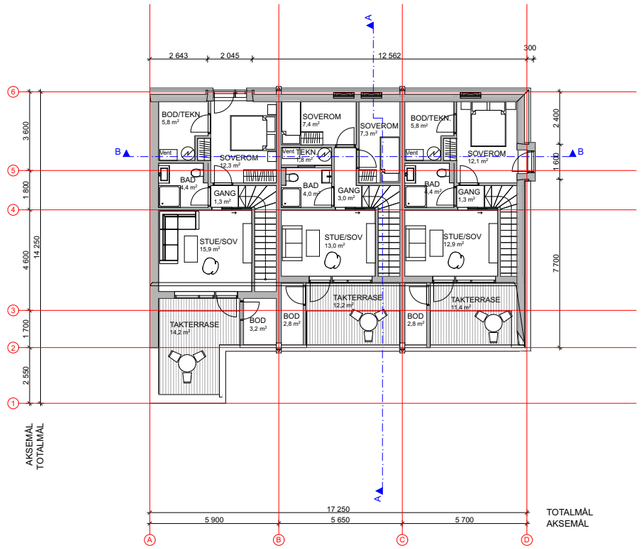
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
111
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Plan 2. etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

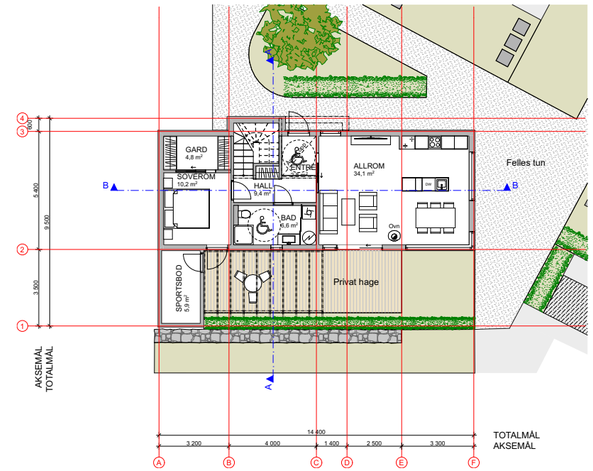
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
112
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Plan 3.etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

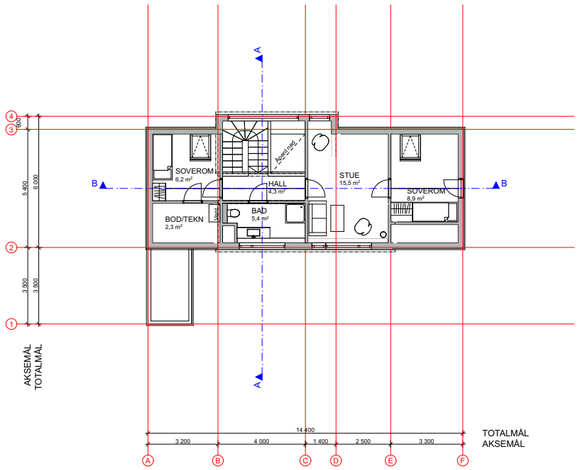
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 02.06.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
113
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
GÅRDSHUSET Plan 1. etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

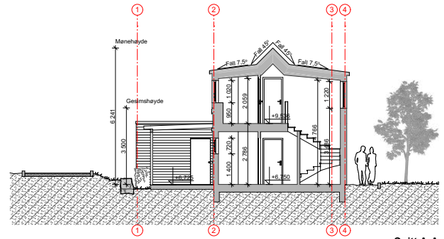
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 11.03.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
111
M= 1:100



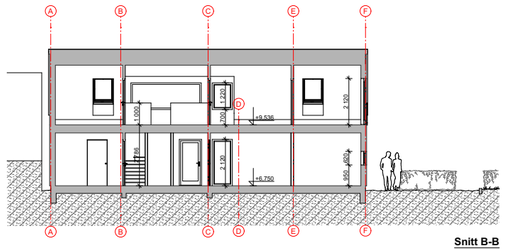
Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
GÅRDSHUSET Plan 2. etasje

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 11.03.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
112
M= 1:100



Snitt A-A

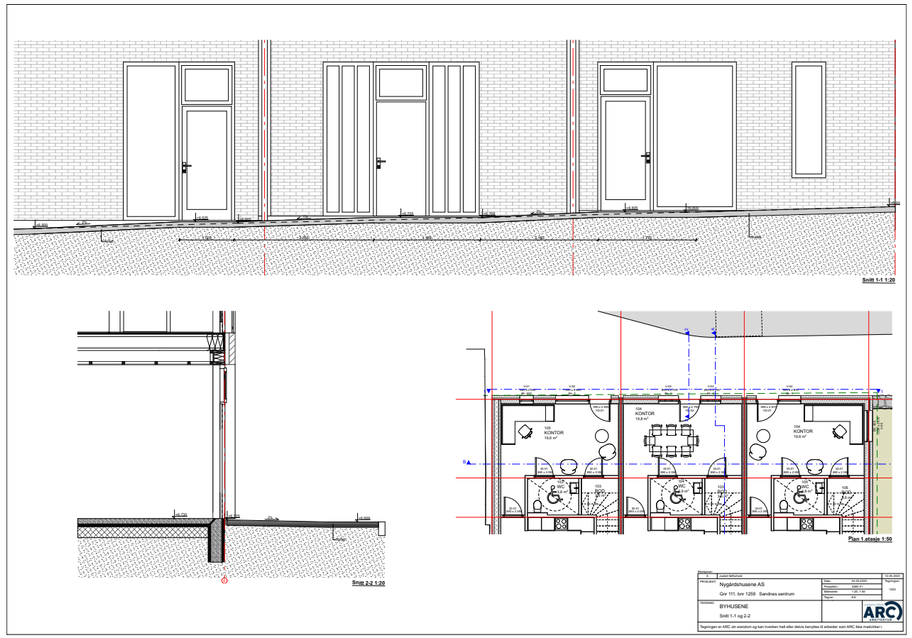


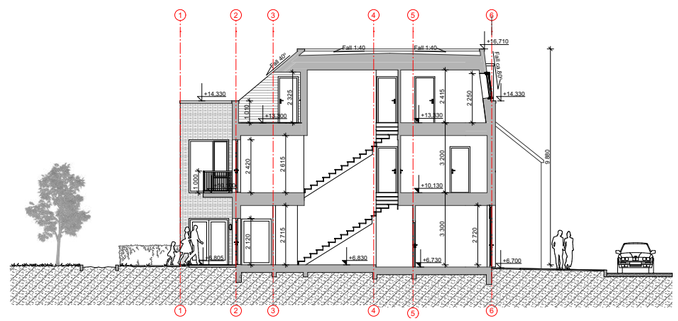
Snitt B-B

Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
GÅRDSHUSET Snitt A-A og B-B

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

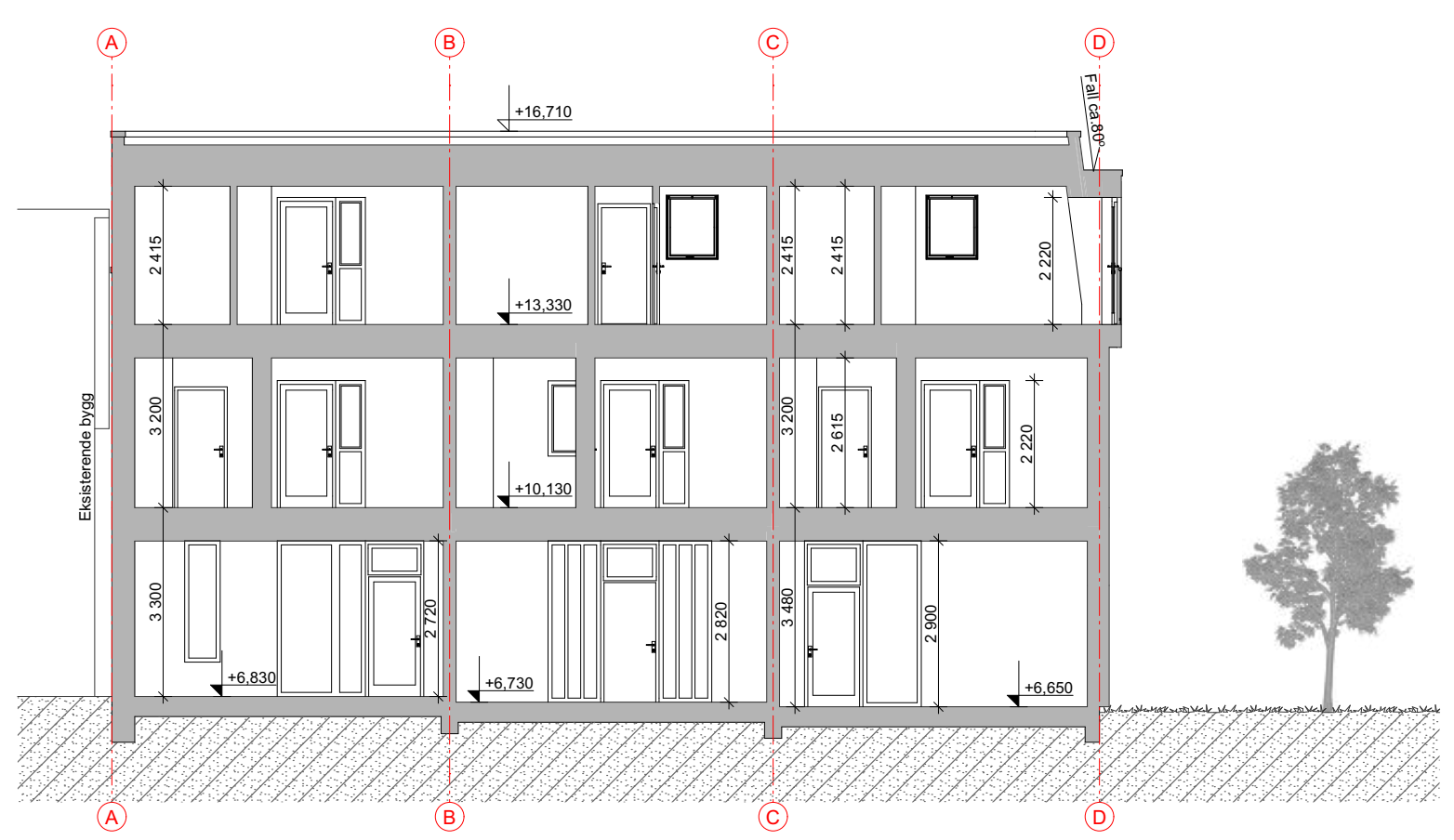
PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 11.03.22
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
201
M= 1:100





Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Snitt A-A
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
201
M= 1:100



Nygårdshusene AS
Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum
BYHUSENE Snitt B-B
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

arkitekter MNAL ARC ARKITEKTUR

PROSJEKTNR: 3480-21
DATO: 18.04.23
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
202
M= 1:100

Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 22A, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1259/0/0
Dato: 2025-06-04 Planident: 201708,2016106,2
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 22.6.2010,10.9.2018,25.5.2020

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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	
Sentrumsformål	
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 temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
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	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
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 banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - 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 gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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	
Seteromåde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
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	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
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

SANDNES KOMMUNE



1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: **25.05.2020**

Dato for siste endring: 07.05.2025

Detaljregulering for FV 509 Oalsgata

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201708

Saksnummer 17/07356 og 19/14591

1 Planens hensikt

- Forbedre trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.
- Etablere trygg forbindelse til Stangeland skole.
- Etablere hovedsykkelforbindelse fra Sykkelstamvegen ved Stangeland til Elveplassen.
- Ivareta gående på begge sider av Oalsgata.
- Etablere gode kryssingspunkt.
- Ivareta Oalsgata sin funksjon som forbindelse til Sandnes, og legge til rette for at dagens vegkapasitet kan opprettholdes.
- Ivareta framkommelighet for buss, og opprettholde eksisterende busstopp.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

2.1.1 Støyforhold

Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, veileder M-128, vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen (Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018) og støyrapport datert 07.09.2018 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen/ veganlegget. Dette gjelder også anleggsstøy.

2.1.2 Støyskjermer (skjerming langs veg)

Ved detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene, inkludert utformingen av åpningene for passasje av gang- og sykkeltrafikk. Åpningene skal være tydelig lesbare. Deler av støyskjermen skal beplantes og brytes opp med vinduer. Solforholdene til boligenes hager skal hensyntas. Støyskjermer skal byggemeldes.

2.1.3 Lokale støyskjermingstiltak (lokal skjerming av uteplass, tiltak på bygninger)

Det skal gjennomføres detaljerte støyvurderinger i byggeplanfasen. Disse skal ligge til grunn for vurdering av tiltak. Det er kun støy fra vegtrafikk som utløser krav om lokale støytiltak for støyfølsom bebyggelse. Tiltakshaver skal tilby støyskjerming av støyfølsom bygning dersom støynivået fra vegtrafikken er over L_{den} 55 dBA og øker mer enn 3 dB.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4)

2.2.1 Terrengbehandling

I planen for terrengbehandling skal det redegjøre for eksisterende og nytt terreng, og vegetasjonsbruk. Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte som gir myk overgang til eksisterende terreng. Jordskjæringer/-skråninger skal maksimalt ha en helning på 1:2. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares.

Rødlistede arter som ask, alm, lind og barlind skal bevares. Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av svartelistede/uønskede arter.

Stedegen masse skal benyttes så langt det lar seg gjøre. Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

2.2.2 Overvannshåndtering

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene eller overvannsnettet. Områder regulert som anlegg- og riggområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. Overvannsløsning skal etableres i henhold til prinsippene beskrevet i rammeplan for vann og avløp, Norconsult 06.03.2020, med vedlegg.

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veger og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både under anleggsfase og driftsfase. Eventuell økt belastning på eksisterende vassdrag eller ledningsnett må avklares med Sandnes kommune ved ansvarlig faginstans VAR.

2.3 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidet/gravearbeidet igangsettes må det tas undersøkelser for om det er forurenset grunn. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan, som skal være godkjent av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeider kan igangsettes.

2.4 Krav til tekniske planer

Tekniske planer for veganleggene skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk og håndtering av overvann. Forholdet til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres.

Veganlegg som skal overtas av Sandnes kommune, og veganlegg som skal være felles for flere eiendommer, skal utformes i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer for slike tiltak skal godkjennes av Sandnes kommune.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke brukes til bebyggelse med unntak av garasje/carport.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

I områdene regulert som boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, kan det føres opp bolighus innenfor følgende rammer:

Største tillatte byggehøyde:

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller: mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- for bolig med underetasje: mønehøyde 6,0 meter og gesimhøyde 3,5 meter over topp gulv.

Bebygd areal (BYA) på hver tomt må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Husene føres opp med saltak eller pulttak med vinkel større enn 22 °.

Innenfor gjeldende utnyttelsesgrad kan garasje oppføres med inntil 50m²

3.1.3 Garasjer/parkering

Garasjen kan tillates plassert 1 meter fra vegkant når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 meter. Denne bestemmelsen gjelder langs kommunale veier.

3.1.4 Kontor (BK)

Området vist som kontor kan ikke benyttes til bebyggelse. Støttemurer, rekkverk ol. kan tillates. Mot Oalsgata og Folkvordveien skal det være minimum en meter beplantet buffer mot gang- og sykkelveg. Arealet skal ikke benyttes til parkering, lager eller lignende. Vegholder skal kunne benytte arealet til oppsetting av skilt, belysning, snøopplagring mv. Mur for å ta opp høydeforskjeller kan tillates.

Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Bredder på veger, fortau, gang- og sykkelveger (herunder sykkelveg med fortau) og envegsregulert sykkelveg framgår av tegningene F101-F106, datert 04.12.19.
- Nye og endrede enkeltavkjørsler til eiendommene er vist med avkjørselspil på plankartet
- Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Alle kjøreveger skal være offentlige arealer, med unntak av:

Feltkode	Gnr.	Bnr.	Eierform
f_SKV1	111	160	Felles
f_SKV2	62	1703, 441, 517 og 518	Felles
f_SKV3	62	407, 442, 2150, 2151, 469 og 2089	Felles
f_SKV4	62	273	Felles
f_SKV5	62	1268 og 1641	Felles
f_SKV6	62	526 og 72	Felles
f_SKV7	62	732, 2164, 669, 2052, 753, 2067, 754, og 1116	Felles
f_SKV8	62	732 og 2164	Felles
f_SKV9	62	585, 586 og 496	Felles
f_SKV10	62	221, 220, 312, 356, 391, 190, 406, 324, 392	Felles
SKV10	62	485	Annen
f_SKV11	62	81, 916, 219, 106, 1177 og 1178	Felles
SKV11	62	486	Annen
f_SKV12	62	462, 84, 40 og 239	Felles
SKV13	62	254	Annen
SKV15	62	421	Annen
SKV16	62	507	Annen
SKV17	62	669	Annen
SKV18	62	736	Annen
f_SKV20	62	185 og 167	Annen
SKV21	62	357	Annen

De nevnte arealene er felles for de oppgitte gårds- og bruksnummer.

Oalsgata 73, gnr. 62 bnr. 669, kan opprettholde sin eksisterende avkjørsel inntil eiendommen eventuelt fortettes eller utnyttes på annen måte enn i dag. Når dette skjer, skal ny adkomstveg SKV17 etableres og eksisterende avkjørsel stenges.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene skal som hovedregel opparbeides med tekniske anlegg i grunnen og på terreng, men deler av området kan beplantes der dette er hensiktsmessig.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og på terreng. Arealene skal som hovedregel opparbeides med beplantning, men deler av området kan steinsettes der dette er hensiktsmessig. Murer inntil 1 m høyde tillates for å ta opp høydeforskjeller. Innenfor de deler av felt o_SVG17 og o_SVG20 som ligger på skolesiden av støyskjermen tillates ingen trær eller installasjoner som krever fundamentering i bakken.

3.2.5 Leskur/plattformtak (SP)

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering.

3.2.6 Kollektivanlegg (SKA)

Innen formålet kollektivanlegg tillates det etablert leskur.

3.2.7 Overvannsnett

o_SOV kan benyttes etablering av anlegg for behandling av overvann. Dersom eiendommene gnr. 111 og bnr. 77, bnr. 583 og bnr. 582 (o_SOV) skal bygges ut før Oalsgata skal utvides, skal det bygges et lukket teknisk anlegg/sandfangbasseng etter Statens vegvesen/Rogaland fylkeskommune sine anvisninger.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som hindrer sikt i gitt høyde. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Ved o_GG2 skal det være en frisikt på 8 x 20 meter mot o_SGS47 og o_KV2 (i plan 2007115)

4.2 Sikringssone – andre sikringssoner (H190)

Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til skade for eller hindre vedlikehold av IVAR sin hovedvannledning. Sonen er på syv meter mot vest og fem meter mot øst fra senter rør.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- anleggsområde #1-#56

Områder regulert som midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til område for anleggsveg, og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden. Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal inngå i rigg- og marksikringsplan.

Gjeldende grenser for støy- og støvforurensing for tilstøtende bebyggelse skal ikke overskrides.

Områdene skal istandsettes til den bruken områdene hadde før anleggsstart, senest sommeren etter at veganlegget er åpnet. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og arealet er satt i stand.

Rekkefølgebestemmelser

5.2 Før anleggsstart

- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal det gjennomføres nødvendig grunnundersøkelser.
- Før anleggsstart må alle bygninger som vurderes av tiltakshaver å bli berørt av anleggstiltak dokumenteres med hensyn på skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Før anleggsstart skal svartlistearter kartlegges. Påviste individer skal fjernes og destrueres.
- I forbindelse med detaljplanlegging av veganlegget skal det etableres fartsdempende tiltak i østre del av Jonas Lies gate og søndre del av Eidsvollgata.
- Massedisponeringsplan skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Den skal vise hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Før anleggsarbeidet kan igangsettes skal det foreligge en plan for terrengbehandling og landskapsforming.

5.3 I anleggsgjennomføring

- Gående og syklende skal sikres tilfredsstillende forhold gjennom hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Oalsgata skal nye adkomstløsninger være opparbeidet.

5.4 Før anlegget tas i bruk

- Skal støyskjermingstiltak i henhold til §§ 2.1.1 og 2.1.2 være etablert.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, inkludert veileder M-128
- Vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen, jamfør vedtak i Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018.
- Støyrapport, datert 07.09.2018
- VA-rammeplan med vedlegg, Norconsult AS, 06.03.2020
- Tegning F101-F106, datert 04.12.2019

7 Endringer etter vedtak

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.11.2020	20/35815	3.1.4 kontor (BK) og 5.1
19.04.2024	23/02996	Tillegg i § 3.2.4
11.07.2024	23/02064	Tillegg i §4.1
07.05.2025	PLAN-24/02825	Tillegg i § 2.2.1

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018
Dato for siste endring: 05.07.2018

Detaljregulering for gnr 111 bnr 1259, Sandnes sentrum

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016106

Saksnummer 16/02562

---

§ 1.0 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse tilpasset eksisterende bygg «Nygårdshuset», som reguleres til bevaring. I tillegg legges til rette for kontor- og forretningsvirksomhet.

§ 2.0 REKKEFØLGEKRAV

Tiltaksplan for utgraving må utarbeides i henhold til forurensingsforskriften dersom forurensing i grunnen avdekkes. Godkjent tiltaksplan skal i så fall foreligge før byggetillatelse gis.

Alle søknadspliktige tiltak samt utemhusplan skal forelegges lokale og regionale vernemyndigheter før det fattes vedtak.

Rehabilitering av «Nygårdshuset» innen BFK1 skal være gjennomført og ferdig attest være gitt før brukstillatelse til øvrig bebyggelse i planområdet kan gis.

Før brukstillatelse til bygg innen BFK1 gis må tilstøtende areal innen fortau O_G1 være opparbeidet. I tillegg skal renovasjonsanlegg være skjermet og hage og øvrig areal rundt bygget være opparbeidet.

Før brukstillatelse innen BFK2 kan gis må felles uteareal f_U1 og tilstøtende areal innen fortau O_G1 være opparbeidet. I tillegg skal tilhørende boder (B) være etablert. Før det kan gis ferdigattest skal bøkhekk være plantet.

Før brukstillatelse innen BFK3 kan gis må tilhørende privat uteareal, felles uteareal f_U1 og annen offentlig veigrunn o_AVG være opparbeidet.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018
Dato for siste endring: 05.07.2018

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Byggegrense

Der byggegrense ikke er fastsatt gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 3.2 Skjerming mot støy

Boliger og uteoppholdsareal innenfor planområdet, som utsettes for trafikkstøy, skal skjermes slik at støynivå innendørs ligger under L_{den}<30dB i oppholdsrom (NS8175) og utendørs på maks 55 dB.

Kontor skal tilfredsstille $L_{pA,eq,brukstid}$<35 dB.

§ 3.3 Krav til søknad om byggetillatelse

Det skal utarbeides en samlet detaljert utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200 eller større, for å vise disponering av planområdet. Herunder bygningens plassering, nytt eksisterende terreng/ terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk/belegg, beplanting, møblering, boder, renovasjonsanlegg med skjerm, adkomster, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste element. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt.

Redegjørelse og dokumentasjon for støyforhold og nødvendige mottiltak.

§ 3.4 Utforming

Fasadene skal hensynta eksisterende gaterom i rytme, skala, vinduer, fargesetting og materialbruk.

Skjerming mellom privat hageareal og fellesareal og mellom private hager skal gjøres med bøkehekk.

§ 3.5 Parkering bil og sykkel

Det er krav om 1 parkeringsplass pr. bolig og 0,9 pr. 100 m² til andre formål. Disse skal dekkes i eksisterende parkeringsanlegg innenfor plan 2005108, Felt 1. En av plassene skal være HC- parkering.

Det skal legges til rette for 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig og 2 pr. 100 m² andre formål på egen grunn.

§3.8 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og nybygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved dokumentasjon om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, kan det gjøres unntak fra kravet.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 4.1 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

Avstand på min. 4m mellom bebyggelse og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

§ 4.2 Renovasjon (o_R)

Det skal etableres visuell skjerming av avfallsanlegget mot f_U1 og vernet bygg.

§ 4.3 Boder (B)

Areal (B) avsatt innen f_U1 skal tilhøre bruksenhetene innen delfelt BFK2 og bevaringsverdig bolig BFK1.

BFK3 har avsatt areal til bod i eget delfelt.

Maks takhøyde boder 2,7 m målt fra topp gulv. Boder skal utføres med flatt tak og i samme materiale og farge som øvrig bebyggelse.

§ 4.4 Felt BKF2- 3 stk. Byhus

Formål:	Bolig/Forretning/ Kontor, 3 boenheter.
Antall etasjer:	Inntil 4 etasjer.
	Øverste etasje skal trekkes tilbake mot sørvest for etablering av takterrasse iht. plankartet.
	Skjerming mellom takterrasser skal vises i søknad om byggetillatelse
Romhøyder:	1. etasje skal ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 3,3 m brutto (overkant 1.etasje– overkant etasjeskille 2.etasje)

Gesimshøyde:	Nivå Oalsgate langs planavgrensing ligger mellom kote 6 og 7. Ut fra dette nivå settes følgende kotehøyder:
	Maks kotehøyde gesims 4. etasje kote 22.
	Maks kotehøyde gulv 3. etasje kote 15
	Maks kotehøyde gulv 2. etasje kote 11
Takform:	Flatt tak.
Spesielt:	1. etasjes areal mot Oalsgate skal brukes til kontor/ forretning med adkomst fra Oalsgate
	Fasade i 1. etasje mot Oalsgate skal framstå åpen med tanke på samspill mellom ute- og innerom. Ev. reklame og skilting mot Oalsgate skal samordnes mellom de forskjellige bruksenhetene for å sikre et godt visuelt miljø mot Oalsgate.
	Gavlevegg mot delfelt BFK1 skal brytes opp visuelt.
	Vindusåpninger tillates.
BYA:	Maks 225kvm BYA
BRA:	Maks 600kvm BRA

§ 4.5 Felt BKF3- Gårdshus

Formål:	Bolig/Forretning/ Kontor. 1 boenhet
Antall etasjer:	2 etasjer
Gesimshøyde:	Maks høyde: 3,5 meter målt fra TG i første etasje.
Mønehøyde:	Maks høyde: 7 meter målt fra TG i første etasje.
Spesielt:	Boligen skal ha saltak med samme vinkel som bevaringsverdig hus. Gårdshuset skal tilpasses bevaringsverdig hus i form og byhuset eller bevaringsverdig bygg i materialbruk.
Bod:	Bod som anvist i plankartet.
BYA:	Maks 100kvm BYA.
BRA:	Maks 170kvm BRA

§ 4.6 Felt BKF1- Bevaring kulturmiljø

Formål:	Bolig/Forretning/ Kontor. 1 boenhet.
Spesielt:	Feltet er ferdig utbygd.
	Høyde og utforming i samråd med kulturmyndighet.

Eksisterende bygg tillates ikke revet utenom nyere vinkelbygg i nordvest.

Vinkelbygget kan erstattes av nytt bygg med BYA tilsvarende bygg som rives, men fasade mot Oalsgate skal trekkes minimum 0,3 m inn fra veggliv eksisterende bygg for å synliggjøre overgang mellom ny og gammel bygningsdel.

Nytt bygg skal saltak med tekking tilsvarende hovedbygget og harmonere med arkitekturen i bevaringsverdig bygning.

Mønehøyde skal ikke være høyere enn på hovedbygget.

§ 4.7 Uteoppholdsareal (f_U1)

Areal f_U1 er felles uteoppholdsareal for BFK1, BFK2 og BFK3

Arealet inngår som en del av fellesarealet med lekeplasser for omkringliggende bebyggelse slik denne er regulert i tilgrensende plan nr. 2005108. Lekeplass og uteoppholdsareal er dekket i denne planen i egen bestemmelse for formålet.

Det skal benyttes permeable dekktyper der det er behov for fast belegg i tunet.

§ 5.0 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 5.1 Offentlig vei (o_Veg)

o_Veg reguleres til offentlig vei.

§ 5.2 Offentlig sykkelvei (o_S)

o_S reguleres til offentlig sykkelvei

§ 5.3 Offentlig gangvei (o_G1, o_G2)

o_G1 og o_G2 reguleres til offentlig gangvei.

§ 5.4 Offentlig gang- og sykkelvei (o_G/S)

o_G/S reguleres til gang- og sykkelvei (eksisterende)

§ 5.5 Offentlig annen veigrunn grønn (o_AVG)

O_AVG reguleres til offentlig veigrunn grønn. Området kan opparbeides med steingard og beplanting.

§ 6.0 HENSYNSONER (pbl § 12-6)

§ 6.1 FRISIKT

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler og tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone. Høydebegrensingen gjelder også for evt. støttemurer og beplantning. Høystammede trær er tillatt.

§ 6.2 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (BFK1)

I hensynssone bevaring kulturmiljø skal bebyggelsens kulturhistoriske og arkitektoniske verdier gjenopprettes. Bygningen skal ved ombygging og rehabilitering bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør i samråd med lokal og regional vernemyndighet.
Innvendig kan bygningen ombygges og videreutvikles.

Utforming av nabobygninger skal ta hensyn og dokumentere beviste valg, i forhold til den verneverdige bebyggelsen mht. volumer, materialer, farger og formspråk.

Alle tiltak der bebyggelse i hensynssone bevaring kulturmiljø samt tilstøtende bebyggelse berøres, skal sendes til lokale og regionale vernemyndigheter for uttalelse.

Uteområde:

Areal i hjørnet mot Oalsgate og Jærveien skal opparbeides til hage tilhørende Nygårdshuset. Det skal plantes tre i hagearealet for å binde svevestøv og for å bidra til visuelt å redusere fasadehøyde på byhus innen BKF2.

Eiendommen kan gjerdes inn. Gjerde skal tilpasses Nygårdshuset og skal velges i samråd med vernemyndighet.

Støy- eller levegg i eiendomsgrense tillates ikke. Ev. støyskjerm kan tillates lokalt i tilknytning til uteplass på eiendommen. Dette i samråd vernemyndighet.

Reguleringsplan for kvartalet Jærveien/Oalsgata/Storgata Gnr.111 bnr.345, 346, 348, 356, 841 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2005108
Saksnummer 200501011

---

§ 1.0 PLANOMRÅDE
Det regulerte området er vist med plangrense. Innenfor dette området skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2.0 FORMÅL

Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)
- Allmennyttig institusjon *(*alternativt kun boliger, se § 5.1)
- Bolig

Byggeområder - kombinerte formål (Plan- og bygningslovens § 25, 2. ledd)
- Bolig/forretning

Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Gate med fortau
- Gangveg/sykkelveg

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaring av bygning og miljø
- Frisiktsone ved veg/fortau/avkjørsel

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles lekeareal
- Felles grøntanlegg
- Felles gårdsplass
- Søppeloppstillingsplass

§ 3.0 ALLE FELT: FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Skjerming mot støy
Boliger og felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet som utsettes for trafikkstøy, skal skjermes slik at støynivå innendørs ligger under 30DBA i oppholdsrom (NS 8175) og utendørs iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 (Retningslinjer for begrensning av vegtrafikkstøy). Skjermingstiltak kan være plassering av de nye byggene, planløsning, fasadetiltak, skjermvegger etc.

§ 3.2 Universell utforming
Ved utforming av gangveger, lekeareal, adkomst til boliginnganger, parkeringsplan, forretningsarealer, heis og øvrige fellesareal i bygninger/anlegg, skal prinsippet om UNIVERSELL UTFORMING legges til grunn. Det vises her til veileder fra Miljøverndepartementet – T5/99 og andre relevante veiledere.

Det skal avsettes plass til 2 barnevogner i hver hovedinngang for boliger.

§ 3.3 Skilt og reklame
Det stilles strenge krav til utforming av skilt- og reklameinnretninger som skal oppføres på bygning eller eiendom. Fortrinnsvis skal skilt utføres i enkeltbokstaver. Dersom skiltplater skal benyttes må disse ha samme bakgrunnsfarge som bygningen. Det tillates kun indirekte belysning, relieff belysning eller lys i enkeltbokstaver. Lyskasser tillates ikke. Reklamens størrelse må tilpasses størrelsen på bygningen. Det tillates kun ett skilt pr. virksomhet pr. fasade. Det tillates ikke reklamering for priser, produkter, tjenester og lignende. Reklameflaggstenger tillates ikke. Vinduer skal være åpne mot gaten og tillates ikke foliert igjen.

§ 3.4 Brannsikring
Det kreves tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Teknisk forskrift § 7-28 (TEK) og veiledningen til TEK (REN97) § 7-28.

§ 3.5 For hvert byggetrinn skal det ved søknad om rammetillatelse fremkomme:
- Tekniske planer for det aktuelle byggetrinn for offentlige og felles areal.
- Parkeringsløsning for biler og sykler, boder, teknisk installasjon etc.
- Avfallsteknisk plan
- Etasjeplaner, snitt og fasadeoppriss i M = 1:100
- Tiltak for støyskjerming og inneklima etter anbefaling fra rapporter

§ 3.6 Byggegrense
Bebyggelsen på hvert felt, inklusive balkonger, skal plasseres innenfor byggegrense.

For bebyggelse i felt 1 og 2 skal hjørnene på nye bygninger plasseres i en godkjent buet linje mellom bebyggelsen på naboeiendom 111/344 og "Nygårdhuset" på 111/353. Det skal utarbeides detaljtegning som viser overgangen mellom eksisterende og ny bebyggelse.

§ 3.7 Utforming
All bebyggelse skal ha flatt tak. Fasadene skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer, fargesetting og materialbruk. Fasadene skal ha lyse farger. Balkongrekkverk skal være i glass med aluminium-/stålstendere og håndlist.

Det tillates ikke boliger mindre enn 45 m^2 BRA. Balkonger/terrasser skal ha minimum dybde på 1,8 m, og være på minst 4,2 m^2 pr. boenhet.

§ 3.8 Parkering, kjellere og boder
Sandnes kommunes parkeringsvedtekt av 24.05.05 gjelder. All parkering skal skje i

eget p-anlegg under bebyggelsen og være felles for eiendommene innenfor planområdet. Eventuell parkering ut over parkeringsnormens minstekrav skal være offentlig tilgjengelig i 1. u-etasje etter avtale. Hver bolig skal ha bod på minimum 3 m^2, for eksempel i tilknytning til felles p-anlegg / 1. etasje felt 3.

Størrelse på parkeringsplasser og manøvreringsarealer skal være i henhold til preaksepterte løsninger etter byggforskserien.

§ 3.9 Tekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som nettstasjon og lignende skal innpasses i bebyggelsen. Oppbygg over maks byggehøyde kan om nødvendig tillates for trapperom, heis, ventilasjon – og eventuelt for andre tekniske anlegg. Disse og øvrige tekniske rom skal integreres i bygningenes form.

Avkast fra ventilasjonsanlegg og vifter som kan forårsake lukt og støy skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for boliger eller omgivelser, og må tilfredsstille forskriftskravene til maks tillatt støyutslipp.

§ 3.10 Plan for renovasjon

Det kreves avfallsteknisk plan for hele planområdet, med nedgravd avfallsløsning i Jærveien. Planen, og gjennomføring av denne, skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 3.11 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for felles gårdsplass, grøntanlegg og lekeplass, samt offentlig gangvei mellom Jærveien og Storgata. Slik plan skal ta stilling til brukernes behov og terrengets nivå, utforming, materialbruk og beplantning. Planen skal samordnes med teknisk plan for fortau og vei i tilliggende gater.

I felles grøntanlegg langs sydsiden av offentlig gangvei skal det etableres en steingard med b x h = 1 x 1 m. Steingarden skal ikke noe sted ha mindre høyde enn 1m i forhold til tilliggende areal – gangvei eller felles grøntanlegg. Steingarden skal avsluttes på en naturlig måte mot bebyggelsen langs Storgata og Jærveien. Langs steingarden skal det etableres allé med trebeplantning på felles grøntanlegg for bebyggelsen i felt 1-4.

I felles grøntanlegg mot gravlunden og mot Storgata skal det på utbyggers grunn etableres en steingard med b x h = 1 x 1,5 m (i forhold til felles gårdsplass) denne skal avsluttes på en naturlig måte mot bebyggelsen. I felles grøntanlegg langs murens innside – mot felles gårdsplass og Storgaten– skal det etableres sammenhengende plantekar som skal beplantes med busker.

Utomhusplan og gjennomføring av denne skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 3.12 Tiltaksplan – utgraving

Da byggeområdene ligger i sentrum er det "grunn til å tro" at det finnes forurensninger i grunnen. Dette må undersøkes i henhold til forurensningsforskriften, og om nødvendig må tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplan skal være godkjent av kommunen før gravearbeidene kan igangsettes.

§ 3.13 Strømforsyning

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Nødvendig nettstasjon skal ha direkte adkomst fra bakkenivå og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

§ 5.0 FELT 1-4 – SPESIELLE BESTEMMELSER

§ 5.1 Felt 1 Allmennyttig institusjon

Formål	Allmennyttig institusjon / alternativt kun bolig.
Antall etasjer	3 etasjer + u.etasje i Jærveien, pluss en inntrukket 4. etasje
Romhøyder	1-3. etasje: minimum 2,7 m
Universell utforming	Alle felles rom / 20 % av alle pasientrom
Personadkomst	Fra Jærveien
Spesielt	Ny bygning skal ha direkte gangforbindelse til 2. etasje i nabobygning i sør (kalt 1. etasje i nybygg). Underetasje avsatt til parkering (egen plan).

Utforming av felt 1 avhenger av Blå Kors avtale med Helse Vest. Utgår dette, kan felt 1 bygges ut tilsvarende felt 2 (ref. § 5.2*)*

§ 5.2 Felt 2 Bolig

Formål	Bolig
Antall etasjer	3. etasjer + u.etasje i Jærveien, pluss en inntrukket 4. etasje
Romhøyder	1-3. etasje: minimum 2,4 m
Universell utforming	20 % av leilighetene
Personadkomst	Fra Jærveien
Spesielt	Underetasje avsatt til parkering (egen plan)

§ 5.3 Felt 3 Bolig og boder

Formål	1. etasje: separate boder for alle leiligheter og felles sykkelparkering felt 1-5 / 2-4. etasje: Bolig
Antall etasjer	4 etasjer, pluss en inntrukket 5. etasje
Romhøyder	1-4. etasje: minimum 2,4m
Universell utforming	Deler av felles sykkelparkering og tilgang boder. 20 % av leilighetene
Personadkomst	Fra felles gårdsplass
Spesielt	Eventuelle ledige deler av 1. etasje kan anvendes til felles lokaler for beboerne i felt 1-4.
Felles sykkelparkering	For boliger kreves det en p-plass per boenhet. For andre formål kreves det en sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA.

§ 5.4 Felt 4 Forretning og bolig

Formål	1. etasje: Forretninger / 2-3. etasje: Bolig
Antall etasjer	3 etasjer, pluss en inntrukket 4. etasje
Romhøyder	1. etasje minimum 3,8 m (ok gulv 1. etg - ok gulv 2.etg = 4,2 m). 2-3. etasje: minimum 2,4 m
Universell utforming	Forretning og 20 % av leilighetene
Personadkomst	Fra offentlig gangvei
Spesielt	1. etasje med forretning skal ligge på nivå med tilliggende fortau, ved inngang. og bygges ut fram til felt 5 i sørøst. 2-3. etasje skal bygges ut innenfor angitt byggegrense. Gatehjørne med bebyggelse i kryss Storgata/Oalsgata kan bli endret som følge av ny reguleringsplan for Oalsgata.

§ 6.0 FELT 1-4: FELLESOMRÅDER

§ 6.1 Felles gårdsplass, grøntanlegg og lekeplass
Etter godkjente planer skal det opparbeides felles gårdsplass, lekeareal og grøntanlegg med minst 20m^2 pr. boenhet. Planene skal godkjennes av Sandnes kommune før byggestart. Planene skal utarbeides av fagkyndige i M=1:200 og vise belegg, beplantning, utstyr og materialbruk, samt belysning. Felles gårdsplass og lekeplass skal fungere som oppholdsareal for beboerne i tilliggende bebyggelse.

§ 7.0 FELT 5: SPESIALOMRÅDE BEVARING
Feltet omfatter gardshuset "Nygårdshuset" med tilhørende sidebygninger på Gbr. 111 bnr. 1156. Gardshuset skal bevares, mens annen bebyggelse på eiendommen skal fjernes, til fordel for ny. Gardshus, ny bebyggelse, gårdsplass og park skal ideelt nyttes som en funksjonell enhet som skal videreføre miljøverdier og skape nye kvaliteter ved området. Sandnes kommune skal godkjenne alle tiltak.

§ 7.1 Felt 5 A: Nye sidebygninger "Nygårdstunet"
Nye sidebygninger skal nyttes til publikumsrettet virksomhet og felles funksjoner for hele felt 5.

Sidebygninger skal være i en etasje og skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, med brannvegg mot felt 4 i nordvest. Taket skal utformes med pulttak kombinert med flatt tak, med fall mot eget gårdsrom - høyeste del av taket skal tilpasses forretningsetasje på felt 4. Ny bebyggelse skal ha publikumsadkomst fra Oalsgata og fra gårdsplass.

§ 7.2 Felt 5B: Bevaring av gardshus
Husets bruk skal skje som en integrert del av bruken av nye sidebygninger i felt 5A.

Gardshuset skal bevares og tilbakeføres til relevant tidsepoke. Utbedring og vedlikehold kan foretas under forutsetning av at målestokk, takform, fasader,

vindusinndeling, dør- og vindusutforming, annen detaljering og materialbruk, beholder sin opprinnelige utførelse, i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer.

§ 7.3 Felt 5C: Felles gårdsplass
Gårdsplassen skal anvendes som en integrert del av virksomheten som foregår i felt 5A og 5B, og skal nyttes til adkomst, opphold og uteservering i forbindelse med bakeriutsalg/konditori. Gårdsplass skal opparbeides etter godkjent utomhusplan.

§ 7.4 Felt 5D: Ny park ved "Nygårdstunet"
For å synliggjøre "Nygårdstunet" mot omgivelsene, tilsvarende som for bevart gardshus på motsatt hjørne av Jærveien, skal det etableres en park på hjørnet mellom Jærveien og Oalsgata. Parken skal være et miljøelement i en gate som ellers er dominert av trafikk og dominerende bebyggelse. Parken skal opparbeides etter godkjent utomhusplan.

§ 7.4 Felt 5E: Felles grøntanlegg
Felles grøntanlegg skal skille offentlig gangvei fra felles gårdsplass for felt 5. Grøntanlegget skal opparbeides etter godkjent utomhusplan.

§ 8.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 8.1 Tekniske planer
Det skal utarbeides tekniske planer for fortau med tilliggende arealer for Storgata, Oalsgata og Jærveien. Sandnes kommune skal godkjenne planene og gjennomføringen av disse.

Jærveien skal stenges mot Oalsgata. Det skal etableres offentlig snuplass i Jærveien. Ved enden av Jærveien, mot Oalsgata, skal det etableres en plass ("gatetun") med steinbelegg, trær, benker og blomster – plassen skal ses i sammenheng med regulert park i felt 5D. Langs Jærveien skal det etableres allé med trebeplantning.

Kjøreadkomst til parkeringsanlegg i 1.og 2. underetasje er fra Jærveien. Serviceadkomst for feltene skal skje fra Jærveien og Storgata

§ 9.0 GJENNOMFØRING

Før noen utbygging tillates kreves det avtale i henhold til plan- og bygningslovens §64 og kommunedelplan for sentrum 2007-2020. Avtalen skal blant annet avklare når tiltakene under skal være gjennomført i forhold til tillatelser for gjennomføring og bruk av bebyggelse innenfor planområdet.

§ 9.1 Parkeringsetasjene med dekke for gårdsplass /bebyggelse bygges som 1. byggetrinn, sammen med gangvei. Dernest bygges felt 1 ut. Videre utbyggingsrekkefølge bestemmes i utbyggingsavtale.

§ 9.2 Felles gårdsrom, grøntanlegg og lekeplass for feltene 1-4, sammen med gangvei mellom Jærveien og Storgata, skal være ferdig opparbeidet før noen innflytting i felt 2-4 tillates. Det vises til utomhusplan.

§ 9.3 Jærveien fra Oalsgata til og med Jærveien 12 skal opparbeides, eller sikres opparbeidet, som miljøgate etter godkjente tekniske planer.

§ 9.4 Det skal opparbeides nye fortau langs Oalsgata og Storgata. I Jærveien er det aktuelt å opparbeide fortau midlertidig inntil utbygging av Oalsgata med kollektivanlegg skal gjennomføres.

§ 9.5 Gardshuset i Jærveien 20 (111/353 "Nygårdshuset") skal rehabiliteres, tilbakeføres og sikres mot forfall etter nærmere avtale. Øvrig bebyggelse på denne eiendommen kan fjernes etter nærmere avtale.

§ 9.6 Ved utbygging av felt 5 med spesialområde bevaring, skal utbygging av alle delfelt A-D gjennomføres samtidig, og etter godkjente planer.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 1259	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Jærveien 22 A, gatenr 15100 4319 Sandnes	**Grunnkrets:**	118	Jærveien
		Valgkrets:	10	Trones og sentrum
Oppdatert:	04.12.2023	**Kirkesogn:**	6080101	Sandnes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Jærveien 22 B, gatenr 15100 4319 Sandnes			
Oppdatert:	04.12.2023			
Veiadresse:	Jærveien 22 C, gatenr 15100 4319 Sandnes			
Oppdatert:	04.12.2023			
Veiadresse:	Jærveien 22 D, gatenr 15100 4319 Sandnes			
Oppdatert:	04.12.2023			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.03.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	823,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	02.12.2022	Berørt	1108/39/1527	0,0
	Matrikkelført:	02.12.2022	Berørt	1108/40/61	0,0
			Berørt	1108/40/241	0,0
			Berørt	1108/62/1972	0,0
			Berørt	1108/62/2387	0,0
			Berørt	1108/111/31	0,0
			Berørt	1108/111/52	0,0
			Berørt	1108/111/76	0,0
			Berørt	1108/111/77	0,0
			Berørt	1108/111/78	0,0
			Berørt	1108/111/133	0,0
			Berørt	1108/111/135	0,0
			Berørt	1108/111/139	0,0
			Berørt	1108/111/143	0,0
			Berørt	1108/111/144	0,0
			Berørt	1108/111/160	0,0
			Berørt	1108/111/162	0,0
			Berørt	1108/111/163	0,0
			Berørt	1108/111/197	0,0
			Berørt	1108/111/216	0,0
			Berørt	1108/111/218	0,0
			Berørt	1108/111/234	0,0
			Berørt	1108/111/252	0,0
			Berørt	1108/111/253	0,0
			Berørt	1108/111/266	0,0
			Berørt	1108/111/268	0,0
			Berørt	1108/111/279	0,0
			Berørt	1108/111/280	0,0
			Berørt	1108/111/282	0,0
			Berørt	1108/111/283	0,0
			Berørt	1108/111/286	0,0
			Berørt	1108/111/287	0,0
			Berørt	1108/111/288	0,0
			Berørt	1108/111/290	0,0
			Berørt	1108/111/291	0,0
			Berørt	1108/111/293	0,0
			Berørt	1108/111/294	0,0
			Berørt	1108/111/311	0,0
			Berørt	1108/111/313	0,0
			Berørt	1108/111/316	0,0
			Berørt	1108/111/317	0,0
			Berørt	1108/111/338	0,0
			Berørt	1108/111/340	0,0
			Berørt	1108/111/350	0,0
			Berørt	1108/111/351	0,0
			Berørt	1108/111/359	0,0
			Berørt	1108/111/369	0,0
			Berørt	1108/111/509	0,0
			Berørt	1108/111/571	0,0
			Berørt	1108/111/572	0,0
			Berørt	1108/111/573	0,0
			Berørt	1108/111/578	0,0
			Berørt	1108/111/581	0,0
			Berørt	1108/111/582	0,0
			Berørt	1108/111/583	0,0
			Berørt	1108/111/785	0,0
			Berørt	1108/111/813	0,0
			Berørt	1108/111/815	0,0
			Berørt	1108/111/817	0,0
			Berørt	1108/111/820	0,0
			Berørt	1108/111/821	0,0
			Berørt	1108/111/852	0,0
			Berørt	1108/111/1096	0,0
			Berørt	1108/111/1097	0,0
			Berørt	1108/111/1100	0,0

			Berørt	1108/111/1111	0,0
			Berørt	1108/111/1112	0,0
			Berørt	1108/111/1113	0,0
			Berørt	1108/111/1114	0,0
			Berørt	1108/111/1137	0,0
			Berørt	1108/111/1138	0,0
			Berørt	1108/111/1180	0,0
			Berørt	1108/111/1203	0,0
			Berørt	1108/111/1206	0,0
			Berørt	1108/111/1237	0,0
			Berørt	1108/111/1252	0,0
			Berørt	1108/111/1259	0,0
			Berørt	1108/111/1273	0,0
			Berørt	1108/111/1286	0,0
			Berørt	1108/111/1290	0,0
			Berørt	1108/111/1300	0,0
			Berørt	1108/111/1304	0,0
			Berørt	1108/111/1309	0,0
			Berørt	1108/111/1310	0,0
			Berørt	1108/111/1312	0,0
			Berørt	1108/111/1313	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	03.02.2022	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2022	Berørt	1108/111/340	0,0
			Berørt	1108/111/344	0,0
			Berørt	1108/111/345	0,0
			Berørt	1108/111/346	0,0
			Berørt	1108/111/350	0,0
			Berørt	1108/111/351	0,0
			Berørt	1108/111/1203	0,0
			Berørt	1108/111/1259	0,0
			Berørt	1108/111/1291	0,0
			Mottaker	1108/111/1310	1 744,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.03.2021	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2021	Berørt	1108/111/1259	0,0
			Berørt	1108/111/1291	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.03.2021	Avgiver	1108/111/1259	-242,1
	Matrikkelført:	11.03.2021	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	1108/111/1291	242,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/1259	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.03.2013	Avgiver	1108/111/345	-1 064,7
	Matrikkelført:	01.03.2013	Berørt	1102/999/1	0,0
			Berørt	1108/111/354	0,0
			Berørt	1108/111/578	0,0
			Berørt	1108/111/1203	0,0
			Mottaker	1108/111/1259	1 064,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærveien 22 A	Bolig	150,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,0	Rammetillatelse:	23.05.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	25.03.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301284083			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	77,0		77,0	89,0		89,0
H02		73,0		73,0	85,0		85,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nygårdshusene AS	915495966

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærveien 22 B	Bolig	184,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	79,0	Rammetillatelse:	23.05.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	25.03.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301284142			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	67,0		67,0	79,0		79,0
H02		67,0		67,0	79,0		79,0
H03		50,0		50,0	61,0		61,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nygårdshusene AS	915495966

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærveien 22 C	Bolig	168,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	68,0	Rammetillatelse:	23.05.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	168,0	Igangset.till.:	25.03.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	168,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301284176			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	61,0		61,0	68,0		68,0
H02		61,0		61,0	68,0		68,0
H03		46,0		46,0	54,0		54,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nygårdshusene AS	915495966

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærveien 22 D	Bolig	166,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	71,0	Rammetillatelse:	23.05.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	166,0	Igangset.till.:	25.03.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301284184			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	61,0		61,0	71,0		71,0
H02		61,0		61,0	71,0		71,0
H03		44,0		44,0	56,0		56,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nygårdshusene AS	915495966

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,0	Rammetillatelse:	23.05.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.03.2024
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301284192			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0	16,0		19,0	19,0

Kontaktpersoner:

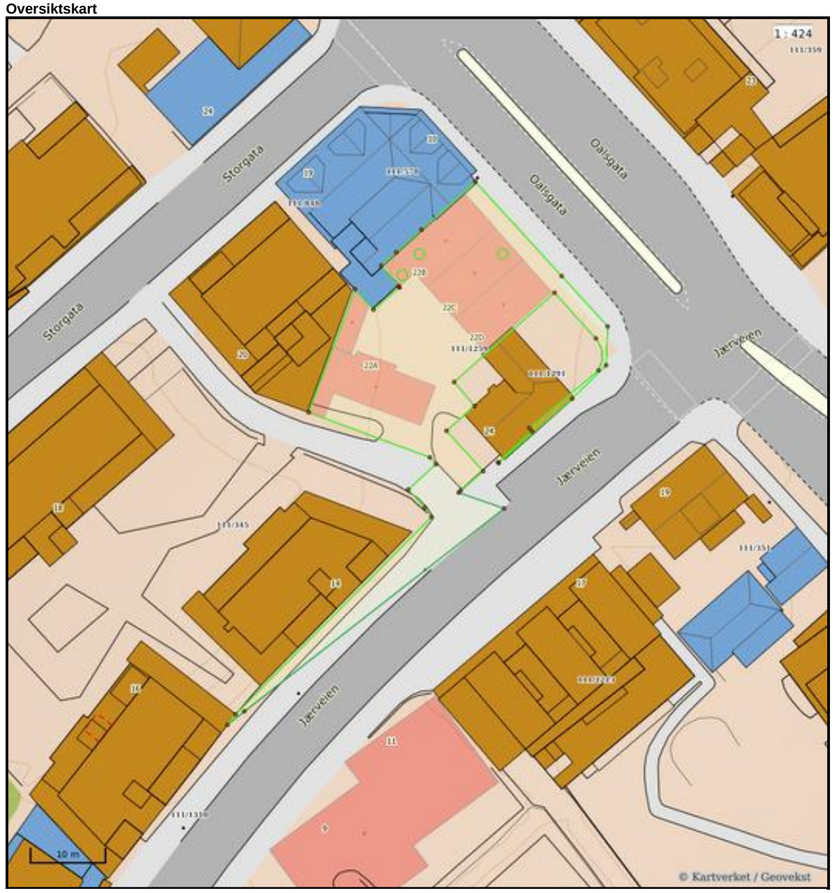
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.

Tiltakshaver	Nygårdshusene AS	915495966

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



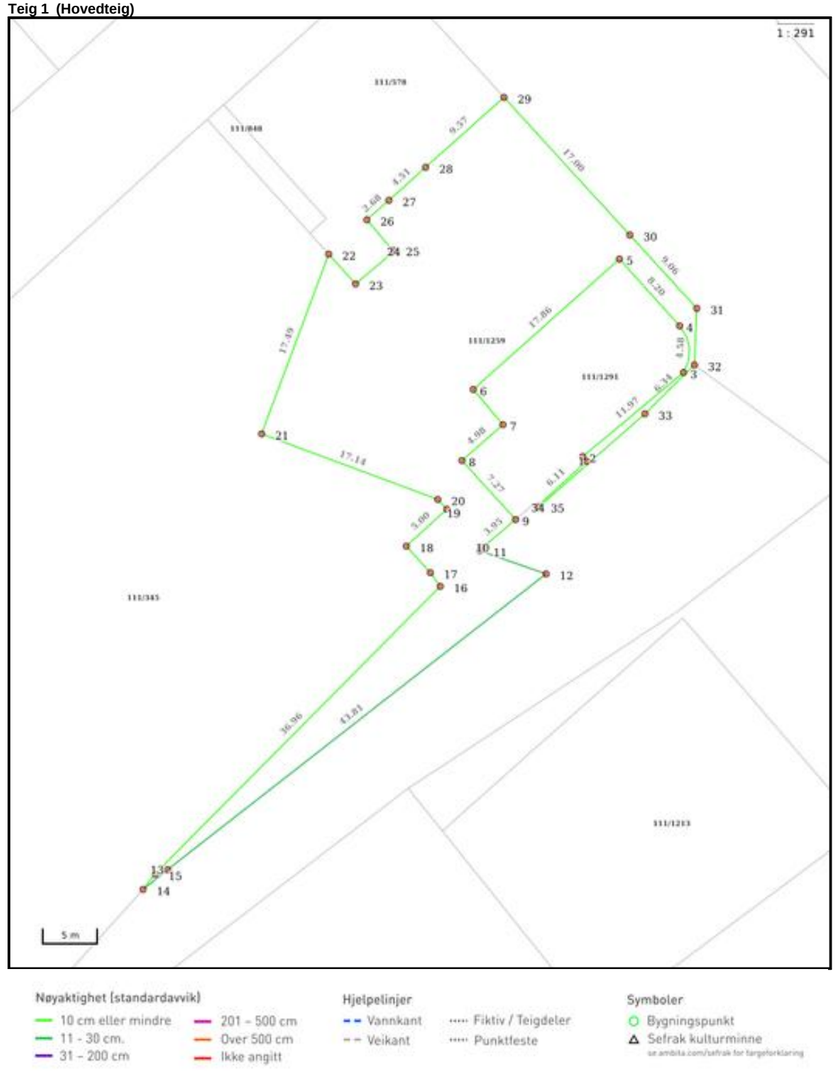
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 823,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 977,87	311 429,01	0,57m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 978,27	311 428,61	11,97m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 986,73	311 437,08	4,58m	Tatt fra plan	10	-3,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 990,92	311 436,35	8,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 996,50	311 430,33	17,86m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 983,47	311 418,11	4,21m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 980,52	311 421,11	4,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 527 976,92	311 417,67	7,27m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 972,01	311 423,03	3,95m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 527 969,19	311 420,26	0,39m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 527 968,88	311 420,03	6,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 527 967,33	311 426,25	43,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 527 937,38	311 394,28	2,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 527 935,38	311 392,22	1,76m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 527 936,86	311 393,17	36,96m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 527 965,33	311 416,74	1,55m	Tatt fra plan	5	-7,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 527 966,49	311 415,72	3,26m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 527 968,69	311 413,32	5,00m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 527 972,38	311 416,70	1,22m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 527 973,20	311 415,80	17,14m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 527 977,70	311 399,26	17,49m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 527 994,57	311 403,88	3,66m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 527 992,09	311 406,57	4,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 527 995,33	311 409,78	0,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 527 995,47	311 409,64	3,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 527 998,00	311 407,07	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 527 999,95	311 408,91	4,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 528 003,25	311 411,98	9,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 528 010,23	311 418,52	17,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 527 998,77	311 431,08	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 527 992,66	311 437,77	5,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 527 987,50	311 438,01	6,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 527 982,66	311 433,91	12,95m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 527 973,28	311 424,98	0,13m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 527 973,37	311 424,88	6,11m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 22A, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1259/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 22A, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1259/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

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



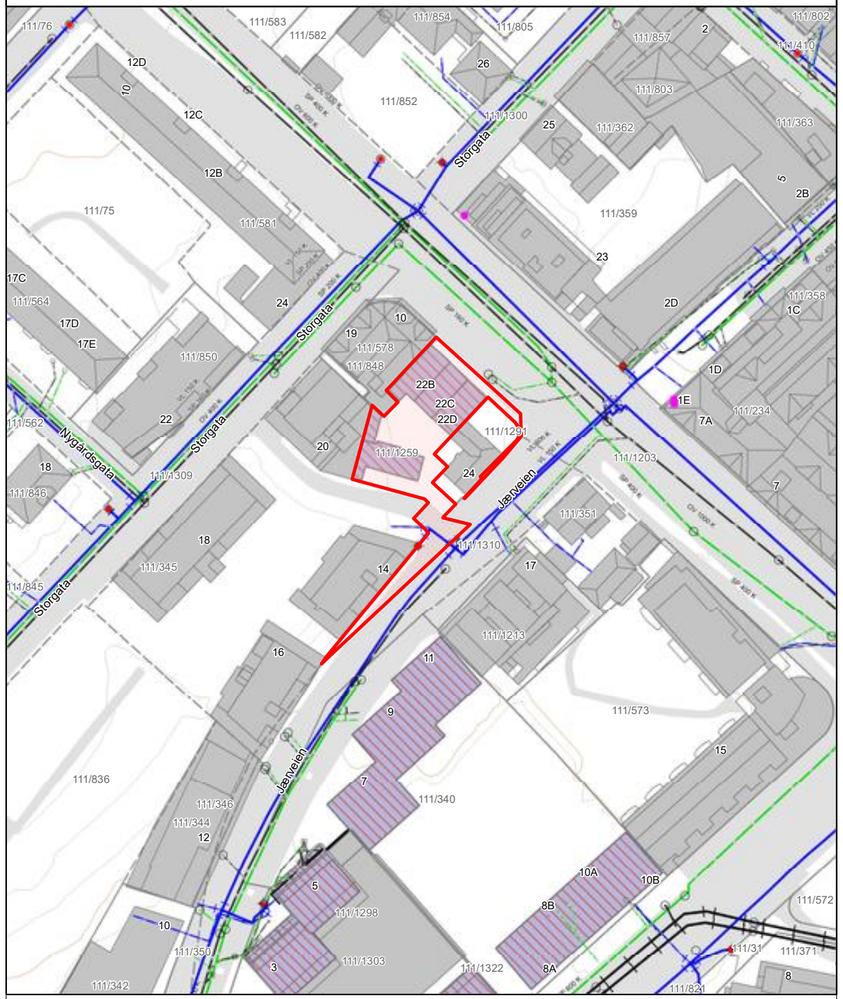
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 22A, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1259/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

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



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 boligjakten 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 8 500	Kr 11 900	Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonsen, 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:
Jærveien 22B, 4319 Sandnes. Gnr. 111, bnr. 1259, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 68250142
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94 83 24 52, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
94 83 24 52
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no