

PROAKTIV

Eksklusivt, nyoppført townhouse

3sov/3bad/3 stuer - takterrasse
- parkering - utleiemulighet

JÆRVEIEN 22D



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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SANDNES SENTRUM

Eksklusivt, nyoppført townhouse på ende (174 kvm BRA)
m/3sov/3bad/3 stuer - takterrasse - parkering - utleiemulighet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jærveien 22D, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 1259, snr. 3 i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.900.000,-

Omkostninger: 39.250,-

Totalpris: 8.939.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 6/3

BRA: 173 m²

BRA-i: 165 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 A.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	34	110	
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	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 lyktes 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 Sjø 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	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 0.5 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.9 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	6 min
Apotek1 Vågen	6 min

SPORT

Skeianeparken balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.8 km
EVO Sandnes	2 min
SATS Sandnes	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vitenfabrikken, Sandnes	3 min
Bystasjonen Sandnes	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse

Adkomst
Enkel adkomst fra Jærveien i Sandnes sentrum. Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

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



SKOLER

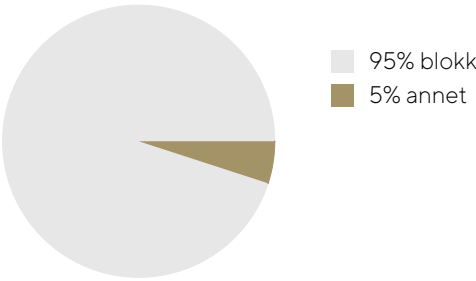
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	3 min 0.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.7 km

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 0.9 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL JÆRVEIEN 22D

Vi starter utendørs – boligen ligger pent sentrert rundt et felles tun hvor boligene har sine egne, private uteplasser, og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

Tomtestørrelse

823 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt

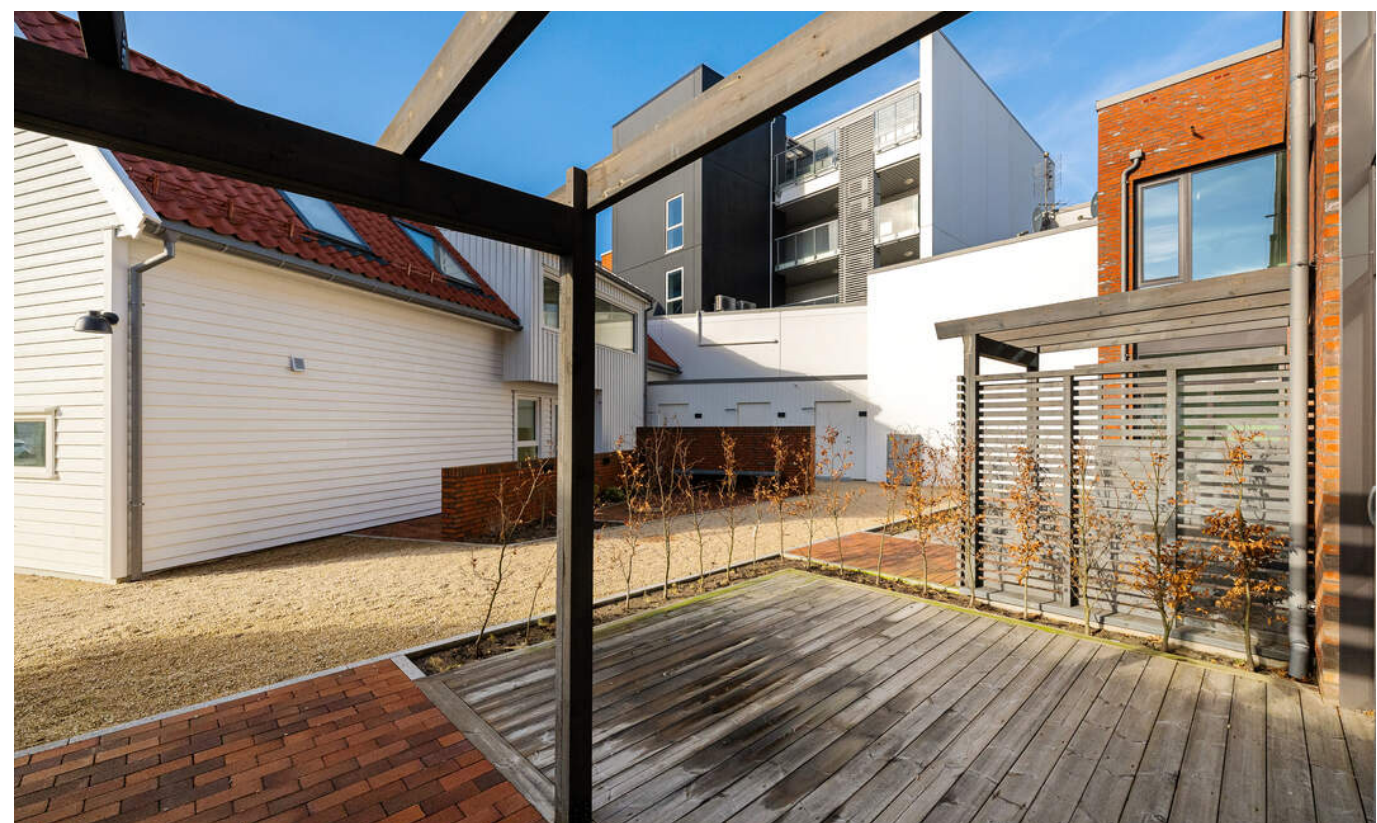
BYGG OG AREAL

Byggemåte

Tre og mur.
Kjedet enebolig i 3 plan.

Bygningssakskyndig

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Torsdag, 19. juni 2025)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. 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

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 67 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

3. etasje
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 45 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

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 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!





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/ALLROM 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.

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
- 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 badrom med dusjinisje
- 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.

Info energiklasse

Energimerke A og oppvarmingskarakter ORANSJE







TOPPETASJEN

I øverste etasje følger en soveromsgang med to gode soverom med tilhørende bad. Videre står en stor loftstue klar for tv og gaming, takterasse med utsikt.



EN DEILIG TAKTERRASSE!





KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Nybygg, kommunale avgifter er pt. ikke fastsatt.

Info formuesverdi

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det vil før overtakelse tinglyses bruksrett til én garasjeplass for boligen.

Regulerings- og arealplaner

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.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig

Andre utgifter

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

Diverse

De 4 boligene i Jærveien 22 skal etter at alle 4 boligene er innflyttet, ha et sameie som ivaretar det felles tomtearealet og bygningsmasse ref. vedlagte vedtekter. Selv om hver bolig selv er ansvarlig for sine vedlikeholdskostnader, forsikring, kommunale avgifter mv., bør det påregnes noen løpende felleskostnader for ivaretagelse av felles tomteareal. Det bør også påregnes felleskostnader relatert til strøm og vedlikehold av garasjeanlegget hvor boligen har en parkeringsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

Kjerneinformasjon

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til 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.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
25 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

26 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
39 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 926 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 939 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår. **Meglers vederlag** Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr løpende kostnader til markedsføring og utlegg.

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 samarbeidspartnere 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Dato salgsoppgave

6.3.2026

Dato salgsoppgave
6.3.2026

Arealmålingsrapport

Rekkehus

Jærveien 22 D, 4319 SANDNES

gnr. 111, bnr. 1259

SANDNES kommune



NORSK
BYGGKONTROLL
KONTROLLE OG AREALMÅLING AV BOLIG
TILSTANDEN - OG KVALITETSRAPPORT



Befaringsdato: 19.06.2025

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Rapportdato: 23.06.2025

Takstingeniør: Tor Arve Lea

Oppdragsnr.: 20158-1733

Vår ref:

Referansenummer: RP4125



Gyldig rapport
23.06.2025



NORSK
BYGGKONTROLL
KONTROLLE OG AREALMÅLING AV BOLIG
TILSTANDEN - OG KVALITETSRAPPORT

Medlem av



PROAKTIV.NO

39

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 D, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1259
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Bolig

Byggeår

2025

Kommentar

TEK-17

Bod



Anvendelse

Sportsbod jf. forskriftskrav

Byggeår

2025

Kommentar

TEK-17 referanse

Jærveien 22 D, 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

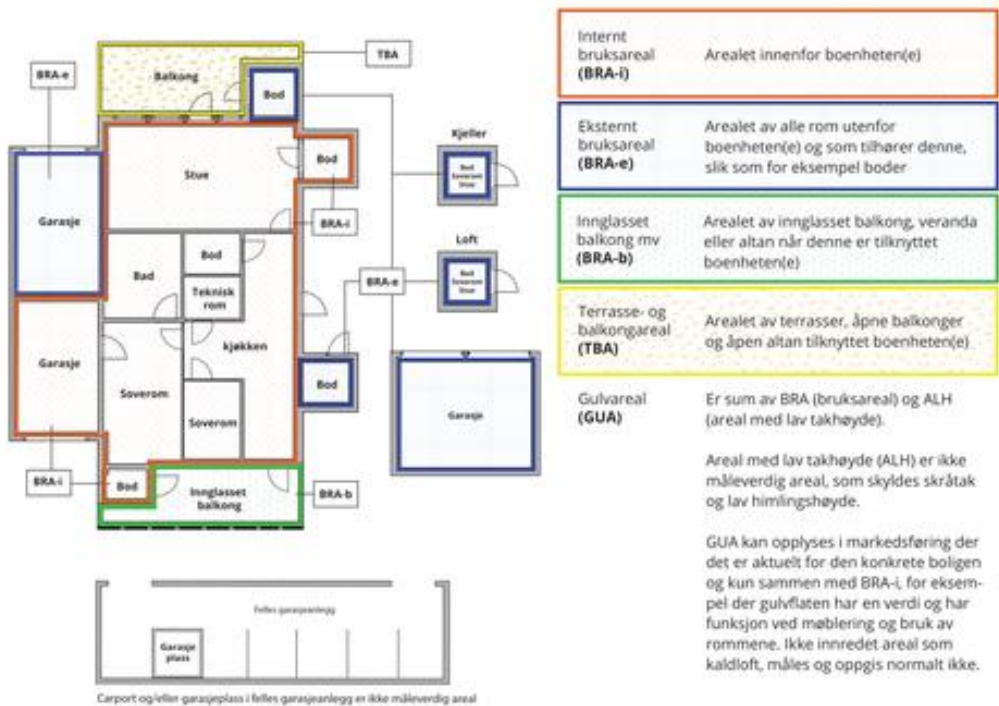
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Oppdragsnr.: 20158-1733

Befaringsdato: 19.06.2025

Side: 4 av 9

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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	61			61	12
2.etg.	61			61	
3.etg.	43	2		45	11
SUM	165	2			23
SUM BRA	167				

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 entre 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?

Kommentar: Nybygg 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20158-1733

Befaringsdato: 19.06.2025

Side: 5 av 9

Jærveien 22 D, 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 jf. krav

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?
Kommentar: Nybygg 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	161	4
Bod	0	6
Kommentar		
Rekkehus	Boder utenfor boenheten måltes ikke i forrige standard	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
19.6.2025	12:00:00	14:00:00	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 D						
Hjemmelshaver						
Nygårdshusene AS						

Oppdragsnr.: 20158-1733 Befaringsdato: 19.06.2025 Side: 6 av 9

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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Plantegninger	18.04.2023			Ikke gjennomgått	Nei

Oppdragsnr.: 20158-1733 Befaringsdato: 19.06.2025 Side: 7 av 9

Jærveien 22 D, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Personvern

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](#)

Oppdragsnr.: 20158-1733

Befaringsdato: 19.06.2025

Referansenummer: RP4125

Side: 8 av 9

Jærveien 22 D, 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.takstklagenemd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Tomteareal er for A, B, C, D.

Oppdragsnr.: 20158-1733

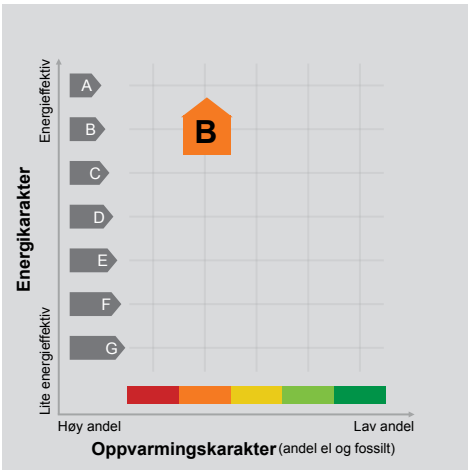
Befaringsdato: 19.06.2025

Referansenummer: RP4125

Side: 9 av 9



Adresse	Jærveien 22D
Postnummer	4319
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	1259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301284184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136759
Dato	18.06.2025
Innmeldt av	Bygg-Pro Jæren AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2025
Bygningsmateriale:
BRA: 185
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jærveien 22D	301284184	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	156 m²
Areal tak	69 m²
Areal gulv	69 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	44 m²
Oppvarmet BRA	185 m²
Totalt BRA	185 m²
Oppvarmet luftvolum	500 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	23,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,52 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Annen
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,45
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,55

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,83

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.6.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Bygg-Pro Jæren AS
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	31,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,2 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 395 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 045 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 395 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	15 179 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	4 216 kWh/år
Totalt	19 395 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	70,4 %

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. DISPOSISJONSRETEN 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

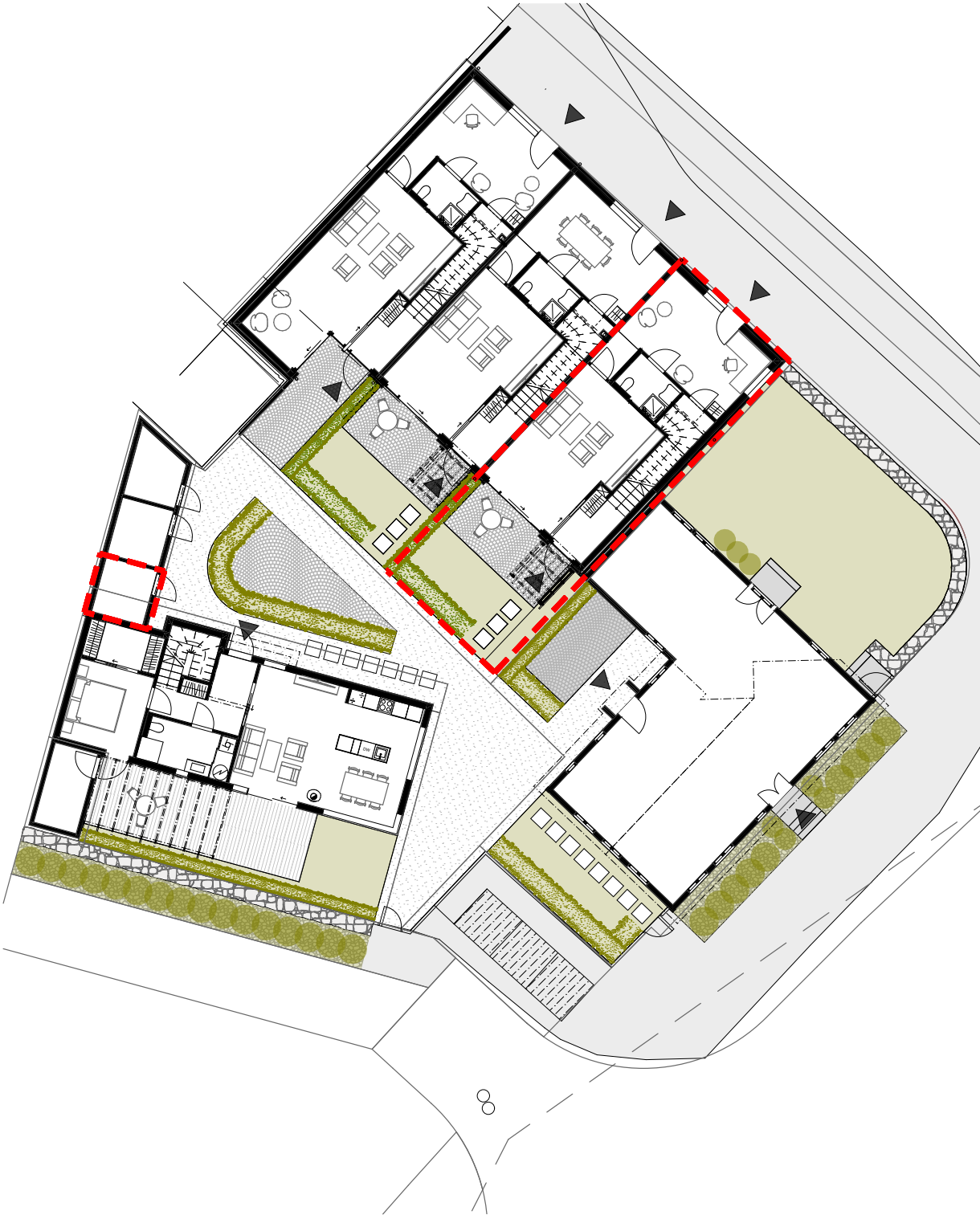
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig 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

BYHUS

Seksjon 3. Situasjonsplan

arkitekt MÅL

ARC

ARKITECTUR

PROSJEKTNR: 3480-21

DATO: 06.06.25

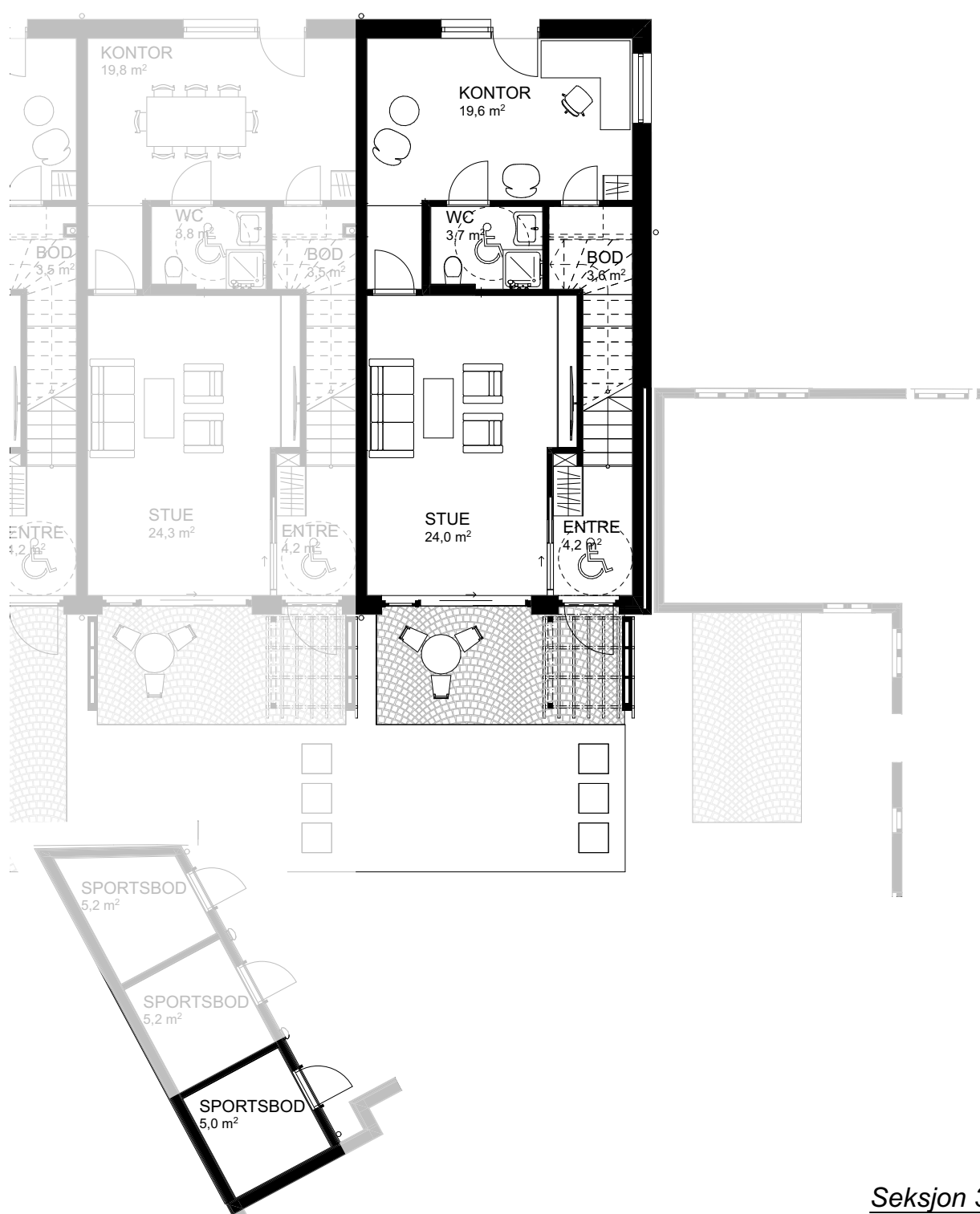
TEGNER: ES

TEGNINGSNR.

S3-1

M= 1:200

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



Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS

Seksjon 3. Plan 1.etasje

arkitekt MÅL

ARC

ARKITECTUR

PROSJEKTNR: 3480-21

DATO: 06.06.25

TEGNER: ES

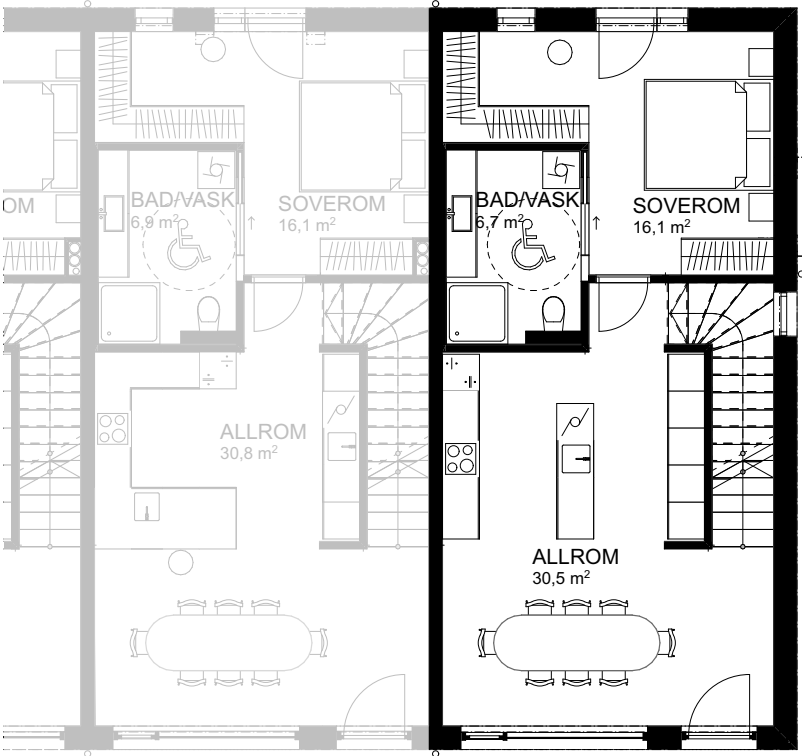
TEGNINGSNR.

S3-1

M= 1:100

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

Seksjon 3



Seksjon 3

Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS

Seksjon 3. Plan 2.etasje

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

arkitekt MRÅL

ARC

ARKITEKTUR

PROSJEKTNR: 3480-21

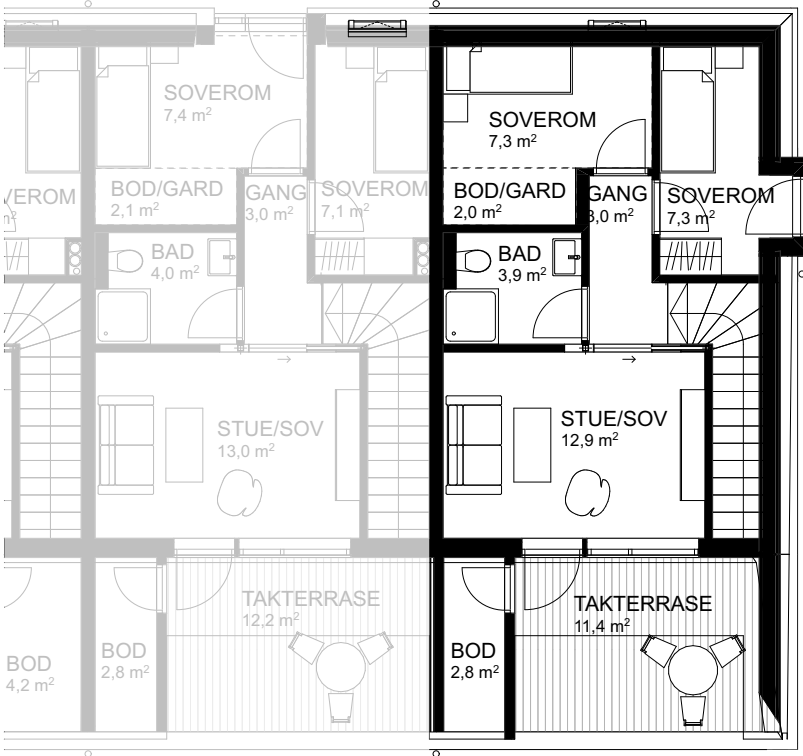
DATO: 06.06.25

TEGNER: ES

TEGNINGSNR.

S3-2

M= 1:100



Seksjon 3

Nygårdshusene AS

Gnr 111, bnr 1259 Sandnes sentrum

BYHUS

Seksjon 3. Plan 3.etasje

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

arkitekt MRÅL

ARC

ARKITEKTUR

PROSJEKTNR: 3480-21

DATO: 06.06.25

TEGNER: ES

TEGNINGSNR.

S3-3

M= 1:100



ARC ARKITEKTUR AS

Hulda Garborgs veg 2
4344 BRYNE

Vår saksbehandler Vedran Milic	Saksnummer BYGG-22/00521 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 23.05.2023
-----------------------------------	---	---------------	--------------------

Vedtak - gnr 111 bnr 1259 - Nygårdshusene - Jærveien 24

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARC ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	NYGÅRDSHUSENE AS

Forhåndskonferanse:

Søknad om tillatelse datert: 03.05.2022	Søknad om tillatelse mottatt: 03.05.2022	Siste dokument mottatt: 22.05.2023
--	---	---------------------------------------

Gjeldende plan:	Plan ID 2016106 - Detaljregulering for gnr 111 bnr 1259, Sandnes sentrum
-----------------	--

Tiltaket gjelder:	Nygårdshusene
-------------------	---------------

VEDTAK
Dispensasjon gis fra reguleringsplan 2016106 for overskridelse av byggegrense for byggeområdet BFK2 og BFK3, overskridelse av gesimshøyde for Nygårdshuset (felt BFK3) og overskridelse av regulert kotehøyde på topp gulv for Nygårdshuset og Byhusene. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Rammesøknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 med følgende vilkår:

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 60 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for fremtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-3

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-22/00521	Dato 23.05.2023
--	-----------------------------	--------------------

Side 2

1. Avklaring med Arbeidstilsynet om næring i 1. etasje må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

BEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Fakta
Det søkes om tillatelse til oppføring av tre boliger som framstår som en helhetlig bygning i felt BFK2 (Byhus). Byhusene lages i prinsippet som vertikale rekkebyggdeboliger med oppholdsrom og utendørsareal vendt mot et felles tun i vest. Mot gaten i bakkeplanet er det i hver enkelt bolig laget rom som er åpnet for utadrettet virksomhet.

Det søkes også om tillatelse til oppføring av frittliggende bolig i felt BFK3 (Gårdshus), samt oppføring av felles boder mot eksisterende bebyggelse i nordvest.

Søknad er avhengig av tre dispensasjoner fra reguleringsplan 2016106:

- for overskridelse av byggegrense for byggeområdet BFK2 og BFK3.
- for overskridelse av gesimshøyde for Gårdshuset (felt BFK3).
- for overskridelse av regulert kotehøyde på topp gulv for Gårdshuset og Byhusene.

Det er søkt om dispensasjoner og de er grunngitt.

Teknisk plan er godkjent i brev datert 20.12.2022.

Bekreftelse om samarbeid med Rogaland Fylkeskommune om utforming av inngangsparti og overgang til offentlig fortau med busstopp foreligger i e-post datert 15.05.2023.

Byantikvaren uttalte seg positiv til tiltakets tilpasning til det verneverdige kulturmiljøet, både i volum og fasadekomposisjon i brev datert 12.04.2023.

Nabovarsling
Naboer er varslet og ingen merknader er mottatt.

Vår vurdering

Dispensasjon
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak byggegrensen er bl.a. å styre plasseringen av bebyggelsen allerede i planprosessen, slik at det sikres tilstrekkelig luft, lys og avstand mellom bebyggelse og vei. I forhold til avstand til vei ønsker man å sikre muligheter for nødvendige utvidelser, rydding av veikanter og andre nødvendige tiltak, samt å skjerme bebyggelse mot støy og forurensning.

Vi er dette tilfellet enig med søker i at mindre overskridelse av byggegrense mot tun i sørvest for byggeområdet BFK2 (maks. 0,23 m) og mot nordvest for byggeområdet BFK3 (maks. 0,25 m) vil ikke påvirke luft/lys, åpenhet mellom bebyggelsen og de kvaliteter som eiendommens uteområde har, samtidig har det ubetydelig innvirkning på eksisterende omgivelser.

Hensynene bak høydebestemmelser (gesims- og mønehøyde og kotehøyde) er å sikre samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning, og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde av ny bygning. Høydebestemmelser skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold samt fjernvirkning. Et hensyn kan også være at en ønsker å unngå iøynefallende høye bygninger.

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-3

Side 3		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	23.05.2023

Det er gjennomført en oppmåling av eiendommen for å få et sikrere kartunderlag med hensyn til koordinater og kotehøyder for landskapet. Bygningene er tilpasset til grensende veier og gjennomsnittsnivå på tomten. Oppgitt høyde på ferdig gulv tilpasser bygningene på en bedre måte til landskapet rundt.

Overskridelse av gesimshøyde og justert gulvnivå på Gårdshuset (BFK3) vil ikke ha konsekvens for mønehøyde som vil ligge ca. 0,5 m lavere enn maks. kravet i bestemmelsene. Gårdshuset vil få samme takvinkel som på Nygårdshuset som er angitt i bestemmelsene.

Omsøkt mønehøyde på Byhusene (BFK2) ligger hele 5,5 m under maks. tillatte gesimshøyde og justert gulvnivå er derfor uten betydning.

Rogaland Fylkeskommune bekrefter tett samarbeid om utforming av inngangsparti og overgang til offentlig fortau med busstopp.

Fordelene og ulempene med dispensasjon
Fordelene er i hovedsak også gjennomgått ovenfor. Med sitt volum og fasadekomposisjon vil de nye husene skape god urban boligarkitektur med hensyn til Nygårdshuset sin historiske tradisjon. Vi kan ikke se at naboer vil påføres nevneverdige ulemper som følge av oppføring av de nye husene.

John Kåre Gabrielsen	Vedran Milic
Fagleder Tilsyn	Ingeniør
	+47 99082604

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:	Gårdshuset fasader Gårdshuset planer Gårdshuset snitt A20 Planer A30 Snitt A40 Fasader 1203 Snitt 1-1 og 2-2 Nygardshusene Situasjonsplan
----------	--

Kopimottakere: NYGÅRDSHUSENE AS

Mottakere: ARC ARKITEKTUR AS

GENERELLE KRAV OG INFORMASJON
Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven og delegasjonsreglement.

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

Side 4		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	23.05.2023

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

Oppdatert kartverk
For at vi skal ha et oppdatert kartgrunnlag vil vi be dere å sende oss innmålte koordinater for grunnmur.
Dette kan sendes til postmottak.geodata@sandnes.kommune.no

Betingelser for plassering
Plasseringen er godkjent slik det er søkt om. Plassering i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Avvik for plassering skal ikke være mer enn 10 cm.

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Følg saken på internett
Du kan følge byggesaken på vår innsynsløsning OpenGov som dere finner på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.
Har du spørsmål kontakt saksbehandler på +47 99082604 eller på postmottak@sandnes.kommune.no

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	23.05.2023

Side 5

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-3



BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS

Vingvegen 3
4050 SOLA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Karl Anders Evensen	BYGG-22/00521	oppgis ved alle henvendelser	25.03.2024

Igangsettingstillatelse 1 - Nygårdshusene - Jærveien 22A-B-C og D

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS
Tiltakshaver:	NYGÅRDSHUSENE AS

Tiltaket gjelder:	Nygårdshusene
-------------------	---------------

Vurdert dispensasjon:	PLAN	Overskridelse av byggegrense for byggeområdet BFK2 og BFK3.Overskridelse av gesimshøyde for Gårdshuset (felt BFK3).Overskridelse av regulert kotehøyde på topp gulv for Gårdshuset og Byhusene.
-----------------------	------	---

Vedtak om igangsettingstillatelse

Vi gir igangsettingstillatelse for grunnarbeider og utvendig VA, innmåling og utstikking, sanitærinstallasjoner, varmeanlegg og slukkeinstallasjoner og plasstøpte betongkonstruksjoner, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 21-4 tredje ledd på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Vilkår fra tidligere tillatelser må følges.
3. Det må foreligge ny søknad om igangsetting før det gis igangsettingstillatelse til neste del av tiltaket.
4. Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge ved neste søknad om igangsettingstillatelse.

Dette vedtaket er fattet av bygningssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for framtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-13

Side 2		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	25.03.2024

Bakgrunn for vedtak

I vedtak datert 23.05.2023 ga vi rammetillatelse til oppføring av tre boliger som framstår som en helhetlig bygning i felt BFK2 (Byhus). Byhusene lages i prinsippet som vertikale rekkebygdeboliger (hus i rekke) med oppholdsrom og utendørsareal vendt mot et felles tun i vest. Mot gaten i bakkeplanet er det i hver enkelt bolig laget rom som er åpnet for utadrettet virksomhet. Det søkes også om tillatelse til oppføring av frittliggende bolig i felt BFK3 (Gårdshus), samt oppføring av felles boder mot eksisterende bebyggelse i nordvest. I søknad mottatt 07.02.2024, komplett 25.03.2024, søker dere om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Bortfall av tillatelse

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

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Britt-Irene Skår Aase	Karl Anders Evensen
Bygningssjef	Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: NYGÅRDSHUSENE AS

Mottakere: BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS

Side 3		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	25.03.2024

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36



BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS

Vingvegen 3
4050 SOLA

Vår saksbehandler Karl Anders Evensen	Saksnummer BYGG-22/00521	Dato 20.06.2024
--	-----------------------------	--------------------

Igangsettingstillatelse 2 - Nygårdshusene - Jærveien 22A-B-C og D

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	111 / 1259 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS
Tiltakshaver:	NYGÅRDSHUSENE AS

Tiltaket gjelder:	Nygårdshusene
-------------------	---------------

Vurdert dispensasjon:	PLAN	Overskridelse av byggegrense for byggeområdet BFK2 og BFK3.Overskridelse av gesimshøyde for Gårdshuset (felt BFK3).Overskridelse av regulert kotehøyde på topp gulv for Gårdshuset og Byhusene.
-----------------------	------	---

Vedtak om igangsettingstillatelse

Vi gir igangsettingstillatelse 2, for resterende arbeider, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 21-4 tredje ledd på følgende vilkår:

- 1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
- 2. Vilkår fra tidligere tillatelser må følges
- 3. Byggverket kan ikke brukes før ansvarlig søker har søkt om og fått godkjent midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dette vedtaket er fattet av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Bakgrunn for vedtak

I vedtak datert 23.05.2023 ga vi rammetillatelse til oppføring av tre boliger som framstår som en helhetlig bygning i felt BFK2 (Byhus). Byhusene lages i prinsippet som vertikale rekkebygdeboliger (hus i rekke) med oppholdsrom og utendørsareal vendt mot et felles tun i vest. Mot gaten i bakkeplanet er det i hver enkelt bolig laget rom som er åpnet for utadrettet virksomhet. Det søkes også om tillatelse til oppføring av frittliggende bolig i felt BFK3 (Gårdshus), samt oppføring av felles boder mot eksisterende bebyggelse i nordvest. I søknad mottatt 18.06.2024, søker dere om igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for framtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-20

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-22/00521	Dato 20.06.2024
--	-----------------------------	--------------------

Side 2

Vi har tidligere gitt igangsettingstillatelse for følgende:

Grunnarbeider og utvendig VA, innmåling og utstikking, sanitærinstallasjoner, varmeanlegg og slukkeinstallasjoner og plasstøpte betongkonstruksjoner, gitt 22.03.2024.

Bortfall av tillatelse

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

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell Fagleder tilsyn	Karl Anders Evensen Ingeniør
----------------------------------	---------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:	NYGÅRDSHUSENE AS
----------------	------------------

Mottakere:	BYGGMESTER EGIL KNUDSEN AS
------------	----------------------------

Dokumentnr.: BYGG-22/00521-20

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00521	20.06.2024

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
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	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløype trasé	
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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen 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	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen 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

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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

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

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

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
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



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 Sykkeltamvegen 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 boligens hager skal hensyntas. Støyskjermer skal byggemeldes.

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

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

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: **25.05.2020**

Dato for siste endring: 07.05.2025

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 overvannsnett. 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 Forurensset grunn

Før anleggsarbeidet/gravearbeidet igangsettes må det tas undersøkelser for om det er forurensset grunn. Ved påvist forurensset 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.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: **25.05.2020**

Dato for siste endring: 07.05.2025

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 gesimshøyde 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.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.05.2020

Dato for siste endring: 07.05.2025

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.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.05.2020

Dato for siste endring: 07.05.2025

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 $L_{den}<30\text{dB}$ i oppholdsrom (NS8175) og utendørs på maks 55 dB.

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

§ 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 bøkhekk.

§ 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018

Dato for siste endring: 05.07.2018

§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)

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018

Dato for siste endring: 05.07.2018

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. Gavleegg 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018

Dato for siste endring: 05.07.2018

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)

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.09.2018

Dato for siste endring: 05.07.2018

§ 5.5 Offentlig annen veigrunn grønn (o_AVG)

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

§ 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.06.2010

Dato for siste endring: 22.06.2010

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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.06.2010

Dato for siste endring: 22.06.2010

§ 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 m² BRA. Balkonger/terrasser skal ha minimum dybde på 1,8 m, og være på minst 4,2 m² 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 m², 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 tilfredsstillende 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 Allmenntilgjengelig institusjon

Formål	Allmenntilgjengelig 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.06.2010

Dato for siste endring: 22.06.2010

§ 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 20m² 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,

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.06.2010

Dato for siste endring: 22.06.2010

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. Derest 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.

1108 Sandnes kommune

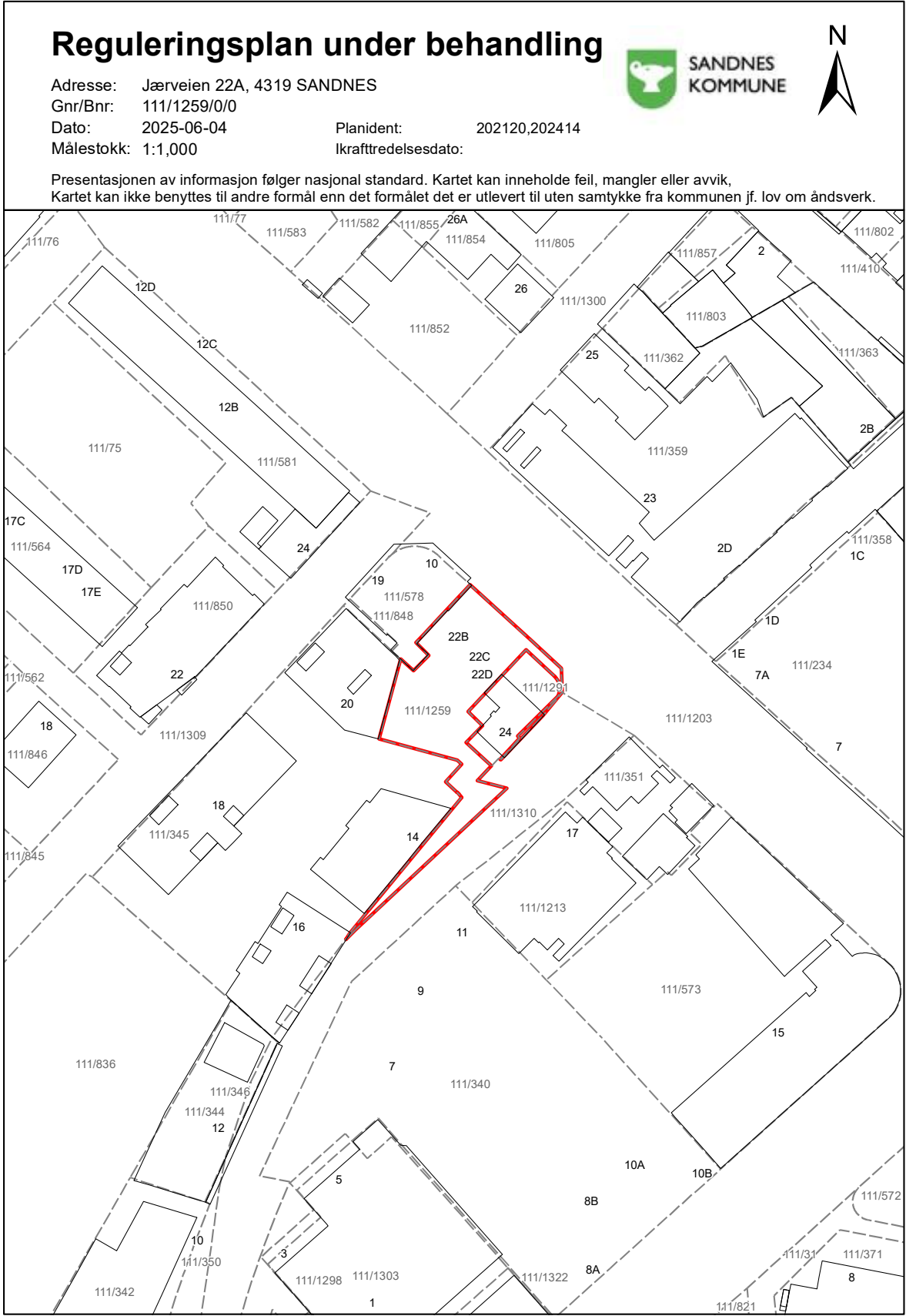
Vedtatt dato: 22.06.2010
Dato for siste endring: 22.06.2010

- § 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.

Side 7 av 7 Reguleringsplan for kvartalet Jærveien/Oalsgata/Storgata Gnr.111
bnr.345, 346, 348, 356, 841 m.fl

PlanID 2005108





PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES



Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-25-0142 (Torbjørn Mannes Johansen)
Vår referanse: 3771111/26570956
Bestilling: C3 2025-06-05 (6) 49

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 852097 Embete: 200 Registrert: 8.8.2017 Rettsstiftelse: TRANSPORT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	111	345	0	49

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2017/852097/200
Attesterings tidspunkt 2025-06-05 10:20

Side 1 av 1



TRANSPORTERKLÆRING
AV RETTIGHETER TIL PARKERING PÅ EIENDOMMEN
1102, GNR 111, BNR 345 OG 345, SNR 49

Rettighetshaver	Eiendom, Sandnes 1102, Gnr 111, bnr 344 og bnr 346
Tjenende eiendom	Sandnes 1102, Gnr 111, bnr 345, snr 49
Rettighet	Bruksrett til 18 parkeringsplasser i poolordning på gnr 111, bnr 345, snr 49
Stiftelsesgrunnlag	Erklæring av 30.09.2013, tinglyst på gnr 111, bnr 345, snr 49 den 22.10.2013 dokumentnummer 906829.
Ny rettighetshaver	Eiendom, Sandnes 1102, Gnr 111, bnr 1259
Transport omfatter	Bruksrett, 6 av totalt 18 parkeringsplasser

Ved denne erklæring transporterer rettighetshaver bruksretten til 6 av 18 – seks av atten – parkeringsplasser fra Gnr 111, bnr 344 og bnr 346 til Gnr 111, bnr 1259 i hht erklæring av 30.09.2013, tinglyst på gnr 111, bnr 345, snr 49. Kopi av erklæringen sammen med tilhørende vedlegg vedlegges denne transporterklæring.

I samsvar med denne erklæring vil etter dette Gnr 111, bnr 344 og bnr 346 har bruksrett til 12 av parkeringsplassene, mens Gnr 111, bnr 1259 innehar bruksretten til 6 av parkeringsplassene. De 6 P-plassene er til boligformål og utgjør 6 av totalt 74 plasser under P2, ref parkeringsplan. Bruksretten til parkeringsplassene kan videre-transporteres samlet eller hver for seg.

Denne transporterklæring kan tinglyses på de respektive eiendommers grunnbok.

Stavanger den 28.02.2017

Jerveien 12 AS, org.nr 998360897
Som hjemmelshaver av 1102, gnr 111, bnr 344 og bnr 346

Anne Espedal Kristian E. Rønneberg Styremedlem
Styrets leder Daglig leder

Nygårdshusene AS, org.nr 915495966
Som hjemmelshaver av 1102, gnr 111, bnr 1259

Styrets leder Rune Underheug styremedlem Tage Pedersen

Nygårdshagen Parkering AS, org.nr 911547635
Som hjemmelshaver av 1102, gnr 111, bnr 345, snr 49

styremedlem styremedlem
GUNNAR RYSGAARD TORE MARTINSEN



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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

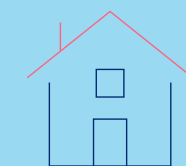
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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 22D, 4319 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 1259, snr. 3 i Sandnes kommune oppdragsnr.: 1200260059
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

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