



Velkommen til

Fredrik Stangs gate 7
4317 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Fredrik Stangs gate 7
4317 Sandnes

Historisk sus og eksklusiv, moderne komfort. Komplette forhold inne og ute. Dobbel garasje.

Eleganse og ro. Kvalitet og historie. Plass til hundre gjester på hagefest. Integrert trampoline og et magisk kott. Noen boliger har enda litt mer enn du drømmer om.

Dinesen gulv. Vannbåren varme. Stuer og soverom for alle - fint fordelt over etg. Slik at en kan trekke seg tilbake, og ha besøk, selv om andre også har det. Bad i tre etg, og alt på 1 plan - for å leve livet ut.

Detaljer som varmemfilm på badespeilet for å unngå dogg, Vola blandebatteri rett ut av veggen, Creolight belysning, slipt betong, spiler og rå betong - alt i en formidabel helhet.

Sammen med stort, skjermet gårdsrom for flere biler og en isolert, dobbel garasje som nyttes også til sosial samling, m/eget wc og varmepumpe - er dette kategori øverste hylle. Ungene springer selv til tennis, idrett, skoler m.m. Perfekt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	19 000 000
Omkostninger*	kr	476 090
Totalpris inkl. omk.	kr	19 476 090
BRA/BRA-I		326/283 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 248 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1946

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	19 000 000
Omkostninger*	kr	476 090
Totalpris inkl. omk.	kr	19 476 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 475 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 476 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 25 317 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 70, bnr. 257 i Sandnes kommune.

Areal

Enebolig:

BRA-i: 283 m2

BRA total: 283 m2

Kjeller

BRA-i: 68 m2.

1. etasje

BRA-i: 128 m2.

TBA: 38 m2.

2. etasje

BRA-i: 62 m2.

TBA: 5 m2.

3. etasje

BRA-i: 25 m2.

Garasje:

BRA-e: 43 m2

BRA total: 43 m2

1. etasje

BRA-e: 43 m2.

Ikke målbare arealer:

Bod i kjeller har ikke målbare arealer da takhøyde er lavere enn 1.90m. Ikke måleverdig areal (ALH) i kjeller er oppmålt til 14 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Arealene er oppmålt på stedet. Bod i kjeller har ikke målbare arealer da takhøyde er lavere enn 1.90m.

Garasje: Arealene er oppmålt på stedet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Drømmegarasjen er isolert og byr på plass til flere biler, rom for stor sofaseksjon med mulighet for å se fotball på lerret. Varmepumpe for jevn temperatur. Te-kjøkken og wc gjør at du ikke trenger å gå inn i huset når det er sosial samling. Stort gårdsrom og gjesteparkering ut mot gaten.

Tomt

Tomteareal er 1 248 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca 1 248 m² opplyst av Sandnes kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal grunnet grensene mot sørvest og nordvest er mindre nøyaktig. Videre så gjøres det oppmerksom på at de samme tomtegrensen estrekker seg ut i fortau og veibane

langs Fredrik Stangs gate og Giskegata. Arealet er anslått til ca 240 m², men er ikke nøyaktig oppmålt og er mindre nøyaktig. Dette arealet kan ikke medregnes i utnyttelsesgrad eller bebyggelig areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår

Ca. 1946, omfattende renoverert mellom 2015-2019

Innhold

Enebolig over fire plan og separat garasje som består av følgende rom:

Hovedbygning:

Kjeller BRA-i: Kjellerstue, tv-stue, entré, teknisk rom, kott, bad og bod u/trapp.

1. etasje BRA-i: Entré/gang, toalettrom, bad, vaskerom, bi-inngang, stue/kjøkken og soverom.

2. etasje BRA-i: Gang, bad og tre soverom.

Loft BRA-i: Trapperom, bod og loftstue.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Gang, toalettrom og garasje på 43 m².

Terrasse på 38 m².

Balkong på 5 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Kjelleren er innredet med blant annet kjellerstue, tv-stue og bad i arealer som ikke fremgår som godkjent for varig opphold på tegningene. Slik bruksendring er normalt søknadspliktig. Dagens romløsning i de andre etasjene er også noe endret fra opprinnelig godkjenning, blant annet ved at to soverom i 2. etasje er slått sammen til ett.

Standard

De rene linjene

Et stort hus for alle livsfaser, men likevel intimt. En herlig kombinasjon. De ulike sonene flyter fint, også mellom inne og ute - og etasjene dekker behov for alle sammenkomster for alle i familien, uansett alder.

Eleganse og ro. Kvalitet og historie. Hvite flater og rå betong. Plass til hundre gjester på hagefest. Integrert trampoline og et magisk kott. Noen boliger har enda litt mer enn du drømmer om.

Huset ligger svært fint plassert i et av Sandnes mest attraktive nabolag. Du kan gå inn den klassiske smijernsporten på forsiden, eller du parkerer bilene i gårdsrommet, den doble garasjen og går inn familieinngangen med god gardeobe. Kommer du fra trening eller tur i fjellet, kan du ta kjellerinngangen og rett på badet der. Boligen er omgitt av en skjermet, solrik oase med nydelige uterom for enhver anledning.

Plass til livet

Boligen strekker seg over fire svært gjennomtenkte etasjer, fra hjemmekontoret, treningsrommet og tv-stua i underetasjen til loftsstua på toppen. Når du går rundt i huset, dukker det stadig opp nye soner, muligheter og detaljer. Likevel er dette et harmonisk, oversiktlig og behagelig sted, som på ingen måte oppleves som så stort som det faktisk er. Stikkordene er gjennomtenkte løsninger og nennsomt vedlikehold.

Huset ble bygget i 1946, og omfattende renoverert i 2015–2019. Resultatet er en flott balanse mellom historisk arkitektur og moderne standard, fra det gjennomgående Sonos-anlegget som så vidt skimtes i taket, til det store, lyse oppholdsrommet eller balkongene som like gjerne kunne vært i Provence. Gulvet inne er Dinesen plank og strekker seg, uten skjøter, i 14 meter lange

sømløse linjer gjennom rommet.

Rom til alle

Huset har fire soverom, ett i første etasje og tre i etasjen over. Det gir mulighet for å bo godt også hvis du en dag blir avhengig av å ha alt på ett plan. I underetasjen er det både bad og egen inngang, og opplegget for eget kjøkken ligger klart. Dermed er dette en fin hule for tenåringen som vil prøvefly litt før redet skal forlates.

Også ute finnes det flere naturlige soner, fra benkene med bålpanna på terrassen til pergolaen med peis for kvelder med sommerregn. Hagen og uteområdet ellers er nøye planlagt, og kler huset på alle vis. Garasjen har plass til både folk og biler, her er det lagt inn toalett og kjøkken, og til og med prosjektor og filmrerret så dette kan like gjerne brukes som et ekstra oppholdsrom.

Det magiske kottet? Den som kommer på visning, får se.

Tekst: April procontra/Dan Chruickshank

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er ikke registret synlige tegn til lufting av takkonstruksjon samt ikke fremvist dokumentasjon som viser oppbyggingen. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist enkelte riss i utvendig puss på murvegger. Ved riss i puss vil fukt kunne trenge inn i puss, noe som igjen kan føre til avskalning på sikt.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling | Det er innvendig dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av dusjnisse har fall mindre enn 1:100, nedsenk for dusjnisse er mindre enn 10mm, og det er ikke etablert fall på gulv utenfor dusjnisse.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er innvendig dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk

eller ved terskel og er heller ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter fagmessig utførelse av membranarbeider.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da våtrommets konstruksjon har en oppbygging som gjør hulltaking mulig.
- 2. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygging som gjør hulltaking vanskelig. Rommet er ifølge eier omsluttet av innebygde tømmervegger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk terrasse: Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.
- Ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på deler av innvendig trapp.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist.
- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Beliggenhet

Utvisomt en av Sandnes aller beste beliggenheter. Her ligger du helt skjermet, i rolig gate. Grønne og luftige lunger med Gisketjørn og idrettsanlegg som nabo.

Tennis, fotball, svømming - Her springer ungene på få min til alt av idrett, barneskole, ungdomsskole eller videregående. Videre er det også Padel, treningssenter og matbutikk få minutter unna. Sandnes sentrum rusler du til, med togstasjon om du vil reise grønt rundt i regionen.

Området består hovedsaklig av villaeiendommer. Her nyter du strålende solforhold fra tidlig til sent. En egen liten oase, skjermet og privat.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig som i sin hovedkonstruksjon er som fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i betong/sparemur. Yttervegger er av murkonstruksjon med pussede murfasader. Taket har en lukket takkonstruksjon i tre og er teknet med skifertakstein.

Garasje:

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt gulv, yttervegger i pusset mur/pussplater og takkonstruksjon i tre teknet med skifer takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger, heller ingen annen bygningsdokumentasjon fra byggeår

Det foreligger byggetillatelse datert 23.03.61 for tilbygg til boligen.

Det foreligger byggetillatelse for garasje/bod samt ombygging av boligen, datert 09.10.91.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger tillatelse til tiltak (endring av fasade - vinduer) datert 17.11.15. Selv om eiendommen er omsøkt etter 1/1-98 foreligger det i henhold til opplysninger fra kommunen ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Tillatelse til vinterhage som tilbygg til garasje er datert 22.02.21. Ferdigattest er datert 14.12.21. Søknad for bruksendring av kjeller til rom for varig opphold ink hobbyrom, kinorom, bad, gang og boder er innsendt av eier. Konf. megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Vannbåren varme i flere etasjer. Varmepumpe i garasjen og i 2. etg. For øvrig elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Ifølge selgers egenerklæring ble det utført radonmåling på eiendommen i 2019.

Radonduk er montert og dokumentert.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og deler av tomen er regulert til kjørevei i henhold til Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones (plan-ID 5701), vedtatt 07.02.1962.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_3 for ras- og skredfare (mulig marin leire/marin grense) der geotekniske forhold skal vurderes ved framtidige bygge- eller terrenginngrep. Dette er et forhold som eventuelt må dokumenteres nærmere i forbindelse med søknadsppliktige tiltak.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1, andre sikringssoner. Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl. (saksnummer 202413) - status: planlegging igangsatt

Kopi av kart og reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 585 657 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 6 342 627 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest

for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Frode Egeland

Heftelser

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

1108/70/257:

12.05.1949 - Dokumentnr: 2409 - Bestemmelse om gjerde

26.04.1961 - Dokumentnr: 1850 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Erklæring datert 10. april 1961. Hjemmelshaver fraskriver seg ethvert erstatningskrav for tilbygget dersom kommunen eksproprierer en del av eiendommen til utvidelse av veien foran tomten.

Eiendommens rettigheter:

12.05.1949 - Dokumentnr: 2409 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 17

Parsellen har vegrett etter fellesvegen på nordvestsiden og den gamle gårdsveien over sørvestre kant av parsellen frem til offentlig vei, sammen med hovedbruket (bnr. 17) og flere andre bruk/parseller.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Medfølger ikke:

2 lamper i stue.

Sub'er og lydplanker, samt forsterkere.

Prosjektor/lyd i garasjen.

Løse høyttalere/forsterkere. Tv'er.

2 gull farget lamper i stue.

(Jacuzzi ikke i funksjon.)

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum kr 19.000.000,-), kr 285 000,-

Markedspakke Komplette (+ forside avis), kr 28 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 15 900,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

Utlegg foto (+ evt kveldsfoto / drone), kr 4 950,-

Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 618,-

Totalt, kr 352.313,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig A-Tax AS den 02.09.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest to dager før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Utvilsomt en av Sandnes aller beste beliggenheter. Her ligger du helt skjermet, i rolig gate. Grønne og luftige lunger med Gisketjønn og idrettsanlegg som nabo. Tennis, fotball, svømming - Her springer ungene på få min til alt av idrett og skoler.



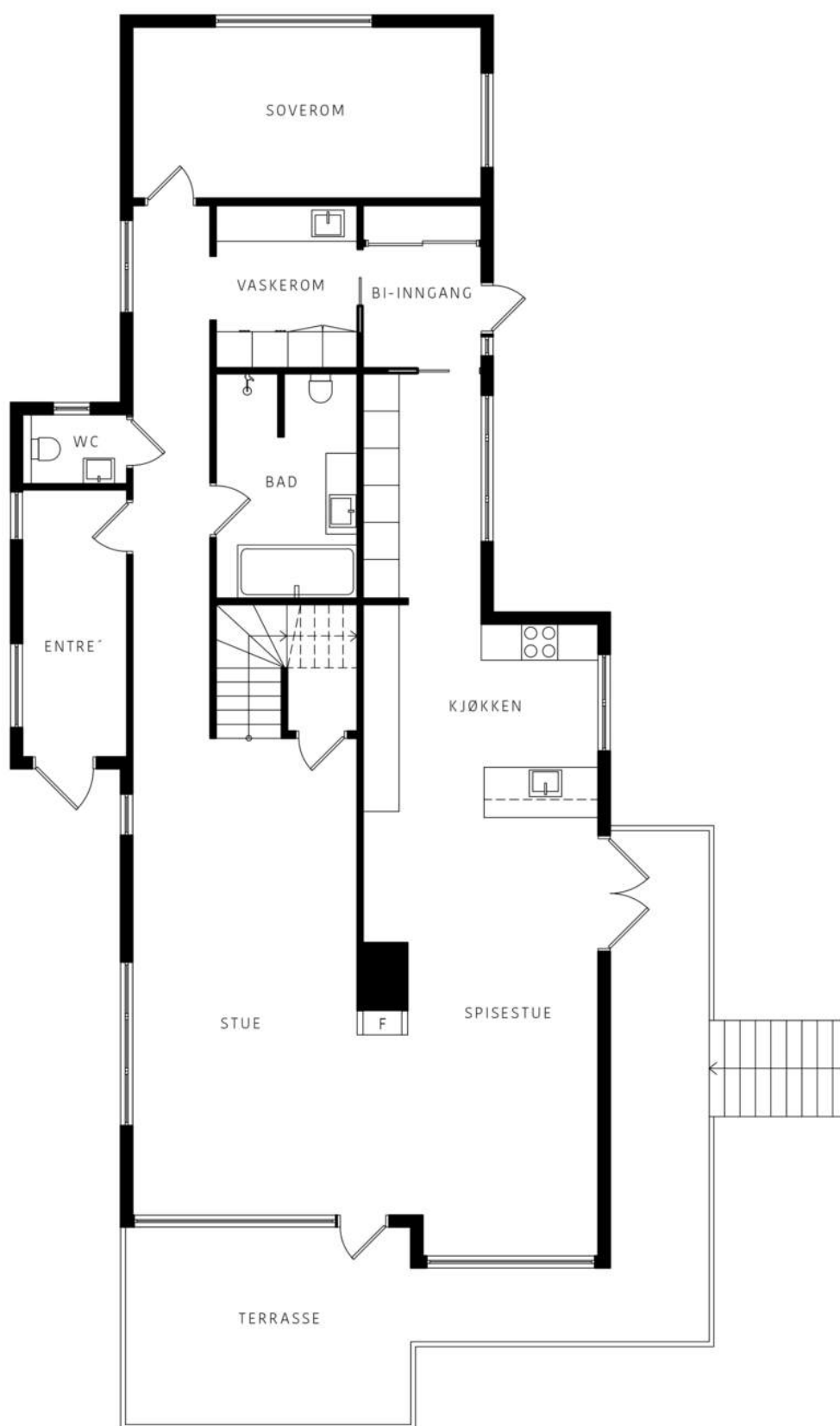
Skal du lengre ut i regionen, er det en kort rusletur ned til toget. Sjeldent komplette kombinasjoner og kvaliteter skaper en bokvalitet i særklasse.



En helt skjermet og nydelig hage - lettstelt og likevel frodig. Her har du soner for enhver anledning m/bålpanneplass og benker rundt, boltreplass med stor, helt skjermet og solrik hage, nedfelt trampoline, pergola m/glasstak og garasje m/tekjølken og wc.

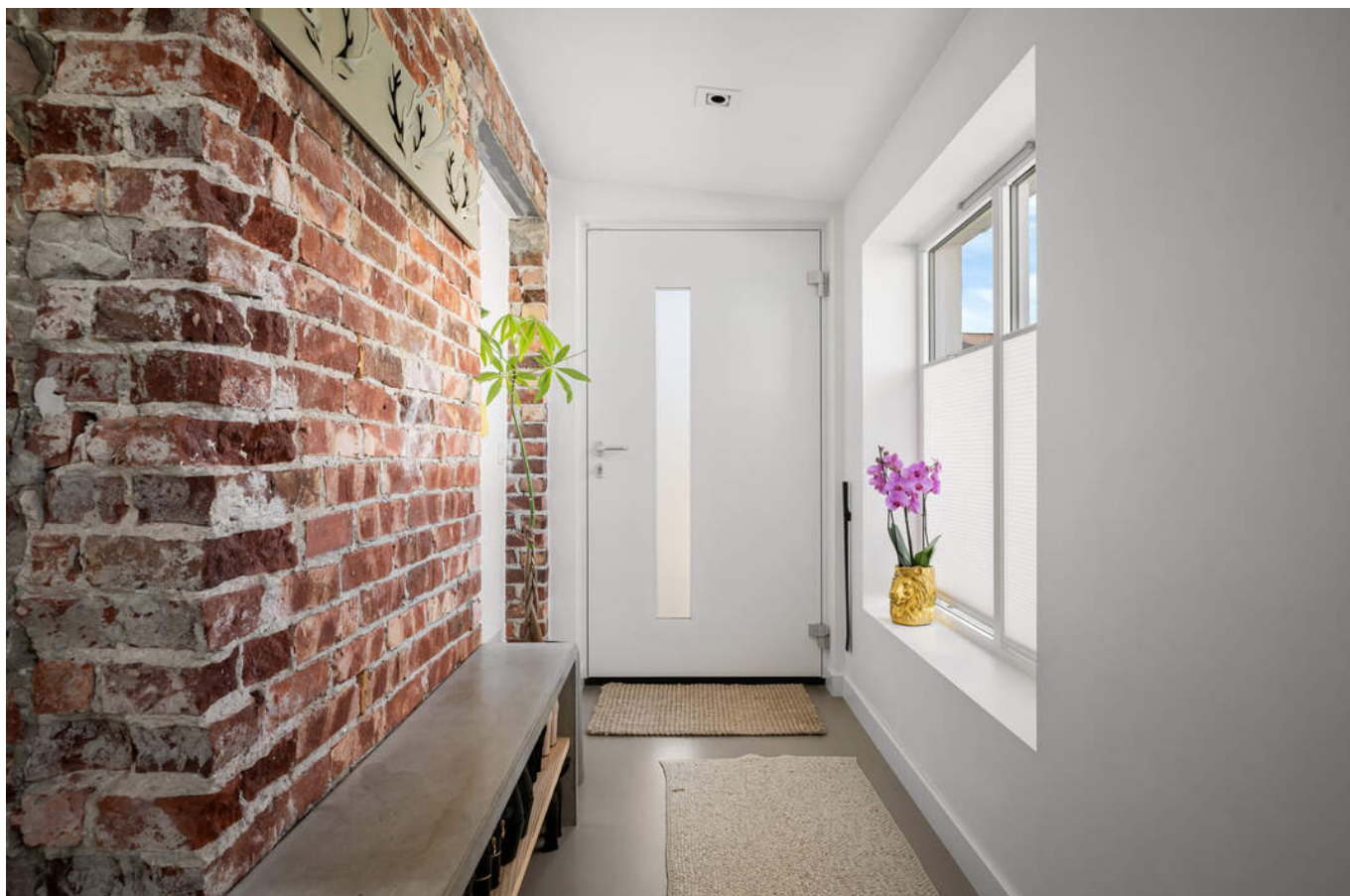


Historisk sus og eksklusiv, moderne komfort. Eleganse og ro. Kvalitet og historie.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Vedlikeholdsfrie aluminiums ytterdører fra Portteknikk med kodedisplay. Ru, kraftig lokal Sandnes teiglstien i kontrast mot moderne overflater. Romslig hovedentre med plass til påkledningsbenk og garderobe. Herlige lysforhold med stort vindu.



Ru, kraftig lokal Sandnes teiglstien i kontrast mot moderne overflater. Romslig hovedentre med plass til påkledningsbenk og garderobe. Herlige lysforhold med stort vindu.



Dinesen gulv i 14 m lange plank uten skjøter. Vannbåren varme. Integrerte høyttalere. Designbelysning fra CreoLight. Hovedplanet er komplett for å leve livet ut.



Gjennomgående naturlig lys og herlig kontakt med egen hage, samt grønne lunger. Fin flyt mellom inne og ute med utganger til terrassene på flere sider.



Lækker peis med innsats. Gode soner gir møblering for enhver anledning. Dinesen gulv og vannbåren varme. Enkelt å tilføre eget interiør og stil med rene linjer og uttrykk.



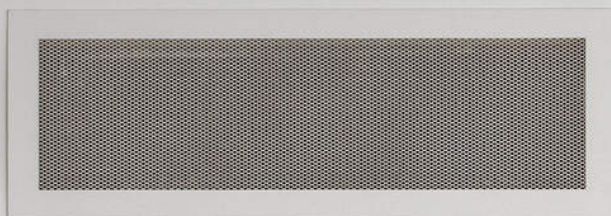
En egen ro og eleganse. Et herlig utgangspunkt for hvem som helst å sette sitt eget preg med møbler og interiør. Rommene flyter fint og du har alt på 1 plan om du vil.



Et stort hus for alle livsfaser, men likevel intimt. En herlig kombinasjon. De ulike sonene flyter fint, også mellom inne og ute - og etasjene dekker behov for alle sammenkomster for alle i familien, uansett alder.



Et møbel i rommet som nytes fra alle soner. Herlig varme og hev/senk funksjon på innsatsen. Vednisje myker opp i pen kontrast.



Hev/senk innsats på den lekre peisen. Vednisjer myker opp muren. Et møbel i rommet som nytes fra de ulike sonene.



Et stort hus for alle livsfaser, men likevel intimt. En herlig kombinasjon. De ulike sonene flyter fint, også mellom inne og ute - og etasjene dekker behov for alle sammenkomster for alle i familien, uansett alder.



En herlig flyt mellom kjøkkenet og uterom. Dobbeldør gjør at det glir sømløst - samtidig som det slipper inn rikelig med naturlig lys. 14 m lange Dinesen gulvplank på gulvet glir også sømløst uten skjøter. Vannbåren varme.



Tidløst og lekkert HTH kjøkken med corian benkeplate. To stekeovner, en med damp og en kombi mikro. Delikate kontraster med Dinesen gulv og nydelig med planter av ulike slag som myker opp. Et lerret for hvem som helst å sette sitt eget preg.



Sokkelskuffer og rikelig med oppbevaring. Arbeidsflater om alle vil delta i matlagingen. Corian, sømløst, elegant og tidløst. En helt egen flyt med perfekt kontakt mellom sonene inne i stuen og ut på terrasse og i hagen.



Quooker i kjøkkenvasken gir kokevann på få sekunder. Sømløs corian benkeplate uten skjøter.



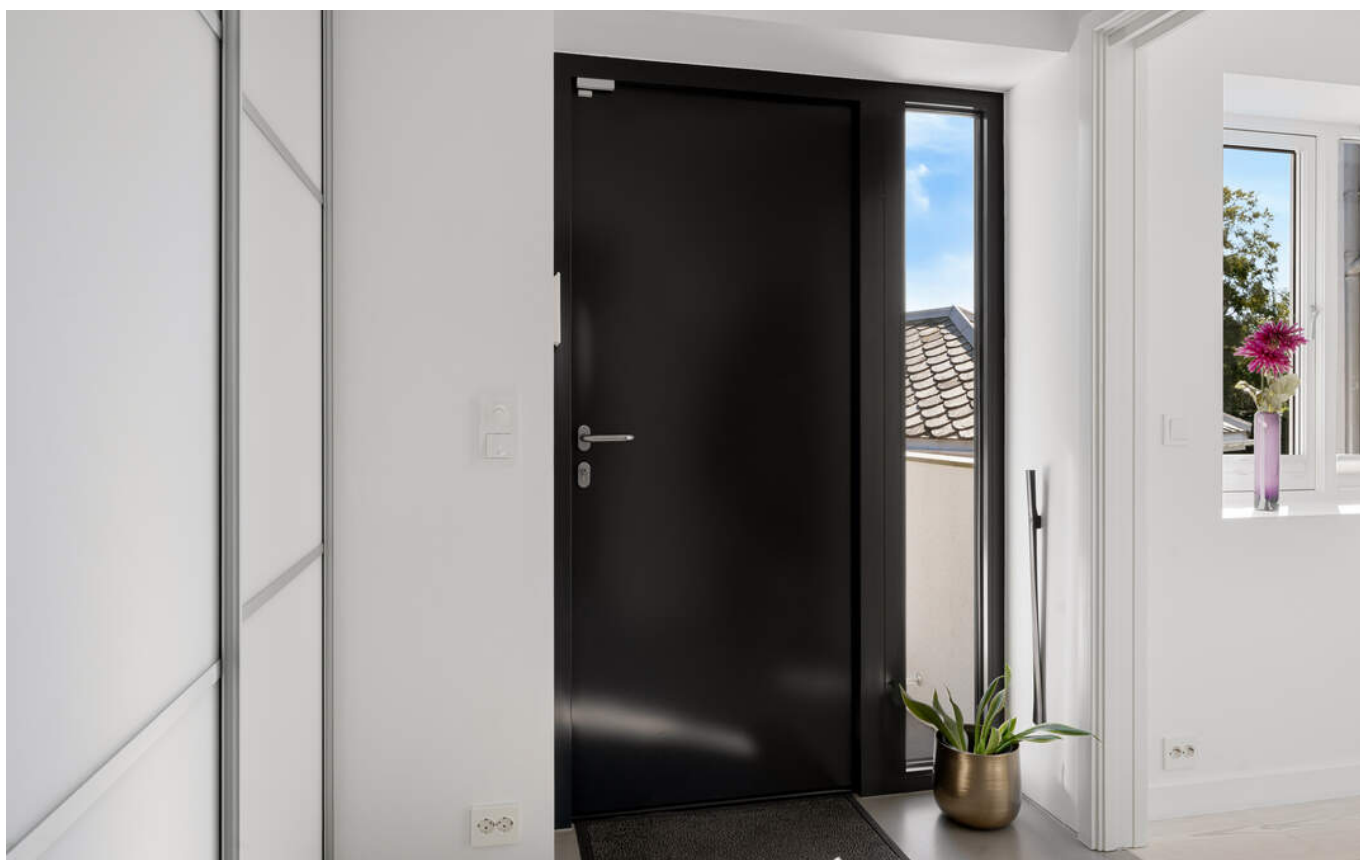
Sømløs corian benkeplate. Barløsning for sosial kaffe med kokken. Nydelige lysforhold.



Kaffemaskin, stekeovn, damp og mikrofunksjon. Høyskap med alt du trenger for alle sammenhenger. Tidløst og elegant. Nydelige lysforhold. Dinesen gulv.



Dinesen plank strekker seg, uten skjøter, i 14 meter lange sømløse linjer gjennom rommet. Enkel tilkomst til kjøkken fra bi-inngang når du går inn fra garasjen.



Bi-inngang er en av flere praktiske tilkomster i boligen. Stor skyvedrøsgarderober og videre praktisk tilgang til vaskerom og kjøkken.



Perfekt tilgang mellom kjøkken og vaskerom i hverdagen når en skal være effektiv. HTH innredning med mye god skaplass og arbeidsbenk. Maskiner i arbeidshøyde.



Vola blandebatteri rett ut av vegg. Design fra øverste hylle. Gjennomgående delikat ned til detaljene. Rullestein i dusjen. Vannbåren, lun varme.



Vola blandebatteri rett ut av vegg. Design fra øverste hylle. Gjennomgående delikat ned til detaljene.



Detaljene komplementerer helheten. Et hus det er godt å være i, og enda bedre å bo i.



Kuma benk med stor seksjon, Vola blandebatteri ut av veggen. Takvindu for naturlig lys.



Takvindu for naturlig lys. Komplet med både badekar og dusjrom - for voksne i farten eller de som vil slappe av.



Takvindu for naturlig lys. Komplett med både badekar og dusjrom - for voksne i farten eller de som vil slappe av.



Et komplett og lekkert baderom med de beste fasiliteter. Her senker du skuldrene.



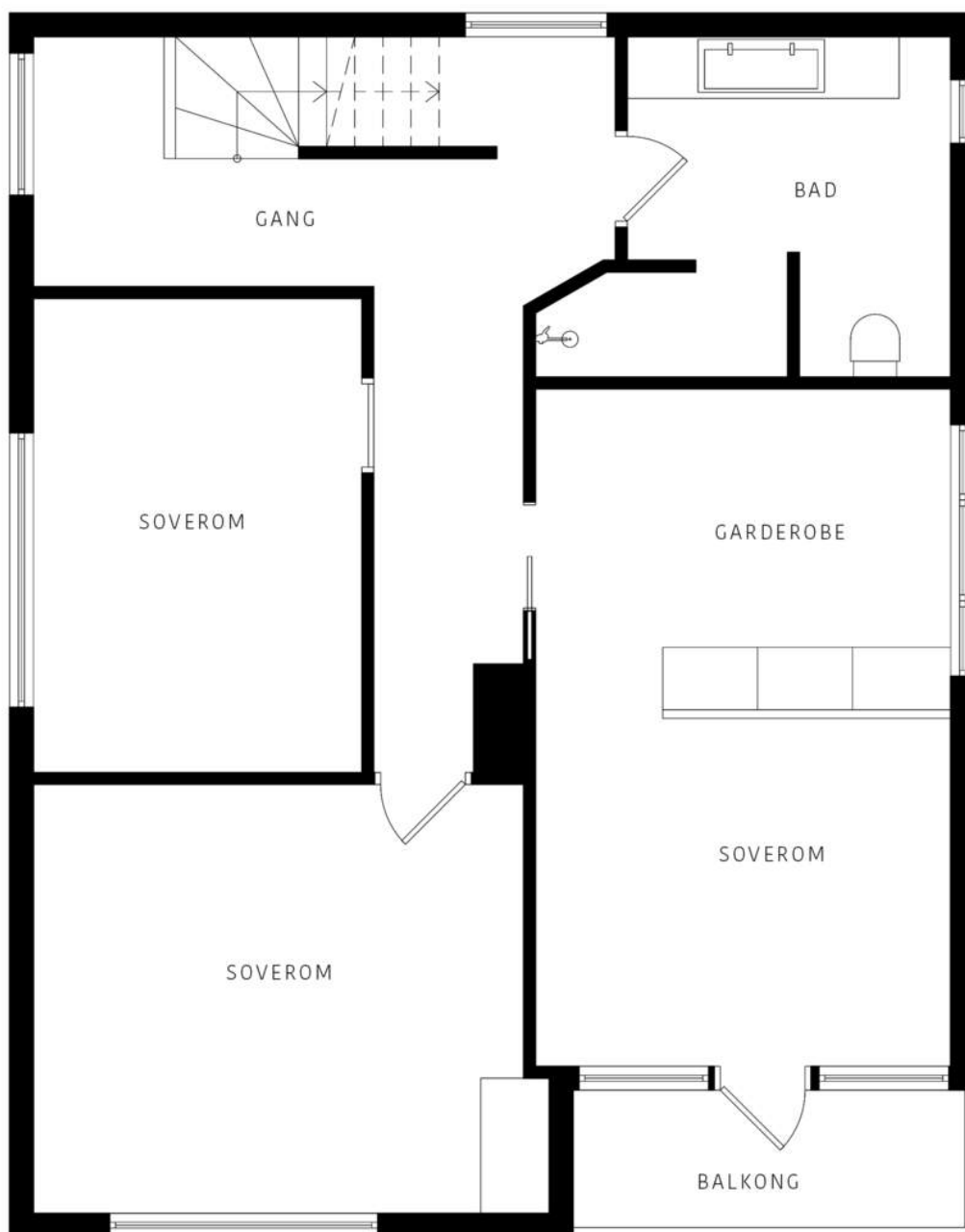
Et stort soverom med mulighet for kombinasjonsrom som ungdomsrom, gaming, tv-stue m.m. Tykke murvegger gjør det mulig å utfolde seg uten at det er forstyrrelse til oppholdsrom.



Rikelig med plass til garderobe, gamingpult og mer. Eller som hovedsoverom for foreldrene. Et stort soverom med mulighet for kombinasjonsrom som ungdomsrom, gaming, tv-stue m.m. Tykke murvegger gjør at det ikke er lyd til oppholdsrom.



Gjestetoalett praktisk plassert.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



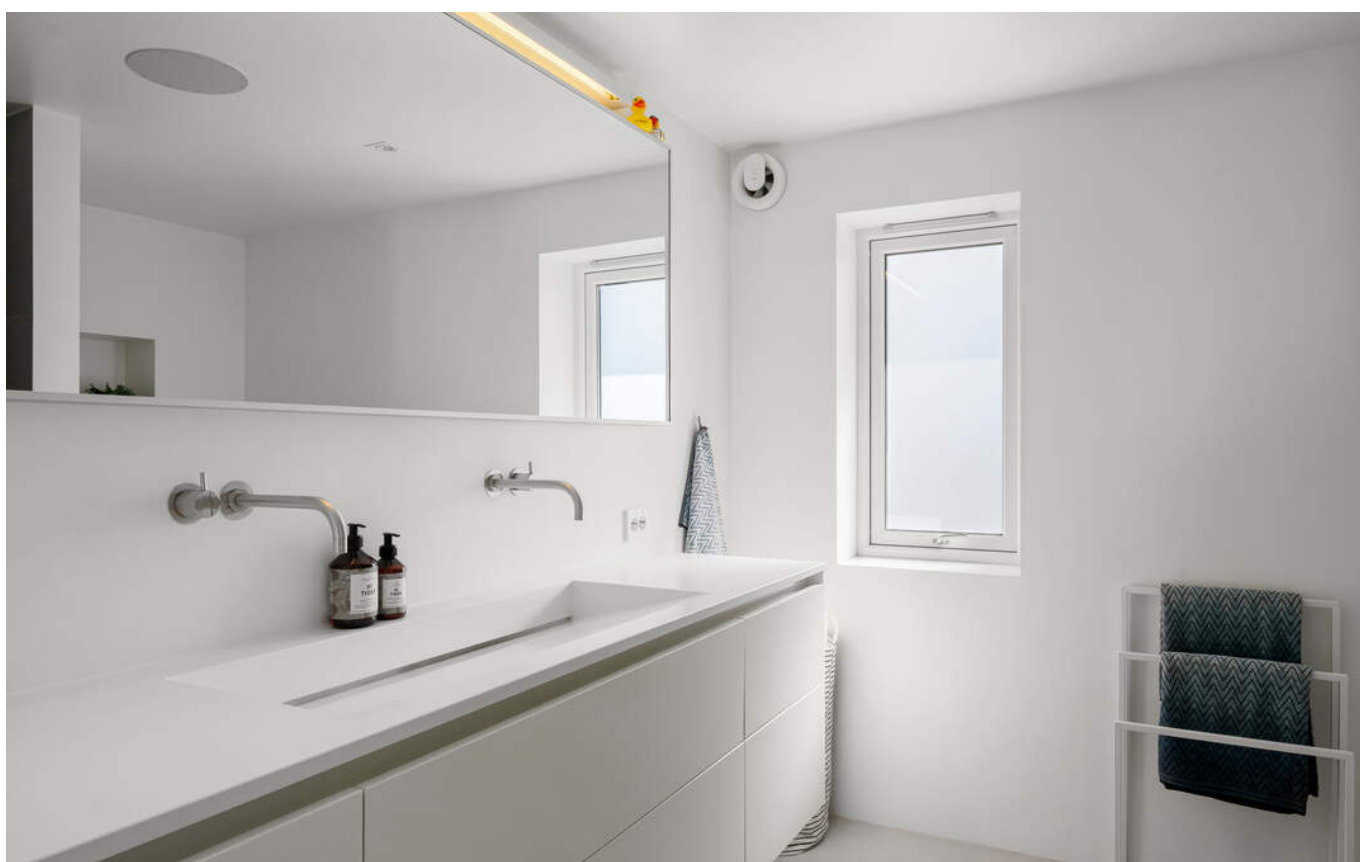
Gang som deler av 3 soverom og bad. Romslige rom.



Det naturlige lyset setter preg på alle etasjer og bidrar til den gode opplevelsen. Varmepumpe.



Varmedilm bak speilet så slipper du dogg etter dusjen. Eget dusjrom. Rikelig med oppbevaring i HTH seksjon med Kuma topp og Vola blandebatteri for 2 stk som steller seg samtidig.



Rikelig med oppbevaring i HTH seksjon med Kuma topp og Vola blandebatteri for 2 stk som steller seg samtidig. Høytalere i taket. Naturlig lys via vindu for det beste sminkelyset.



Et herlig bad. Varmefilm bak speilet så slipper du dogg etter dusjen. Eget dusjrom. Rikelig med oppbevaring i HTH seksjon med Kuma topp og Vola blandebatteri for 2 stk som steller seg samtidig.



Naturlig lys via vindu. Rikelig med oppbevaring i HTH seksjon med Kuma topp og Vola blandebatteri for 2 stk som steller seg samtidig.



Eget dusjrom igjen med de lekke detaljene. Egen såpenisje for praktis plassering av det du trenger. Spotter i tak for kvelden.



Detaljene er gjennomgående. Vola i tidløst og lekkert design. Såpenisje for det praktiske. Rullestein og sluk langs veggen.



Hovedsoverom i denne etasjen har egen garderobedel og utgang til romslig balkong med herlig utsikt - hvor du kan nyte morgenkaffen.



Hovedsoverom i denne etasjen har egen garderobedel og utgang til romslig balkong med herlig utsikt. Evt mulig å lage to soverom i rommet. Høytalere i taket også her.



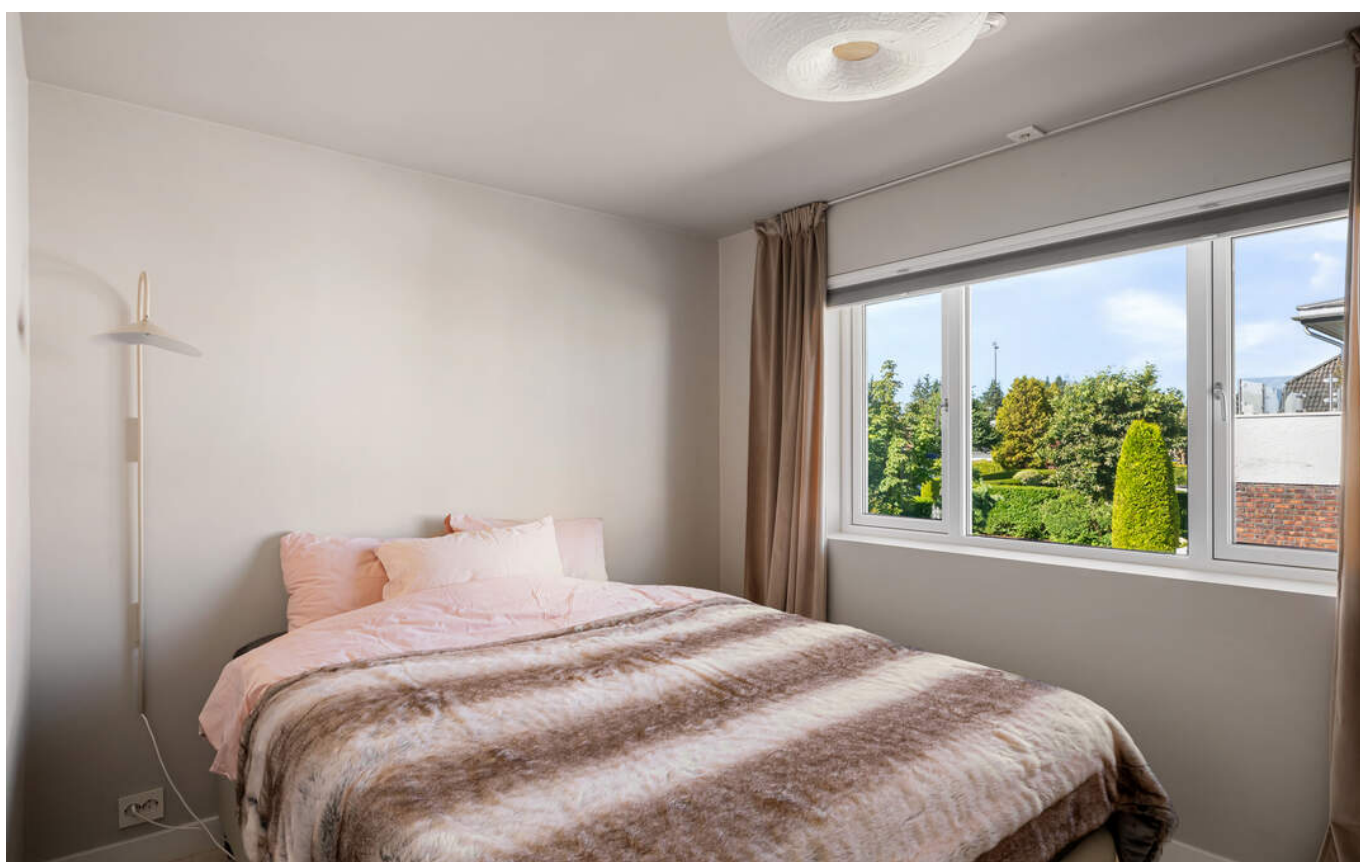
Romslig balkong med herlig utsikt - hvor du kan nyte morgenkaffen. Grønne lunger og fint utsyn til villaområdet.



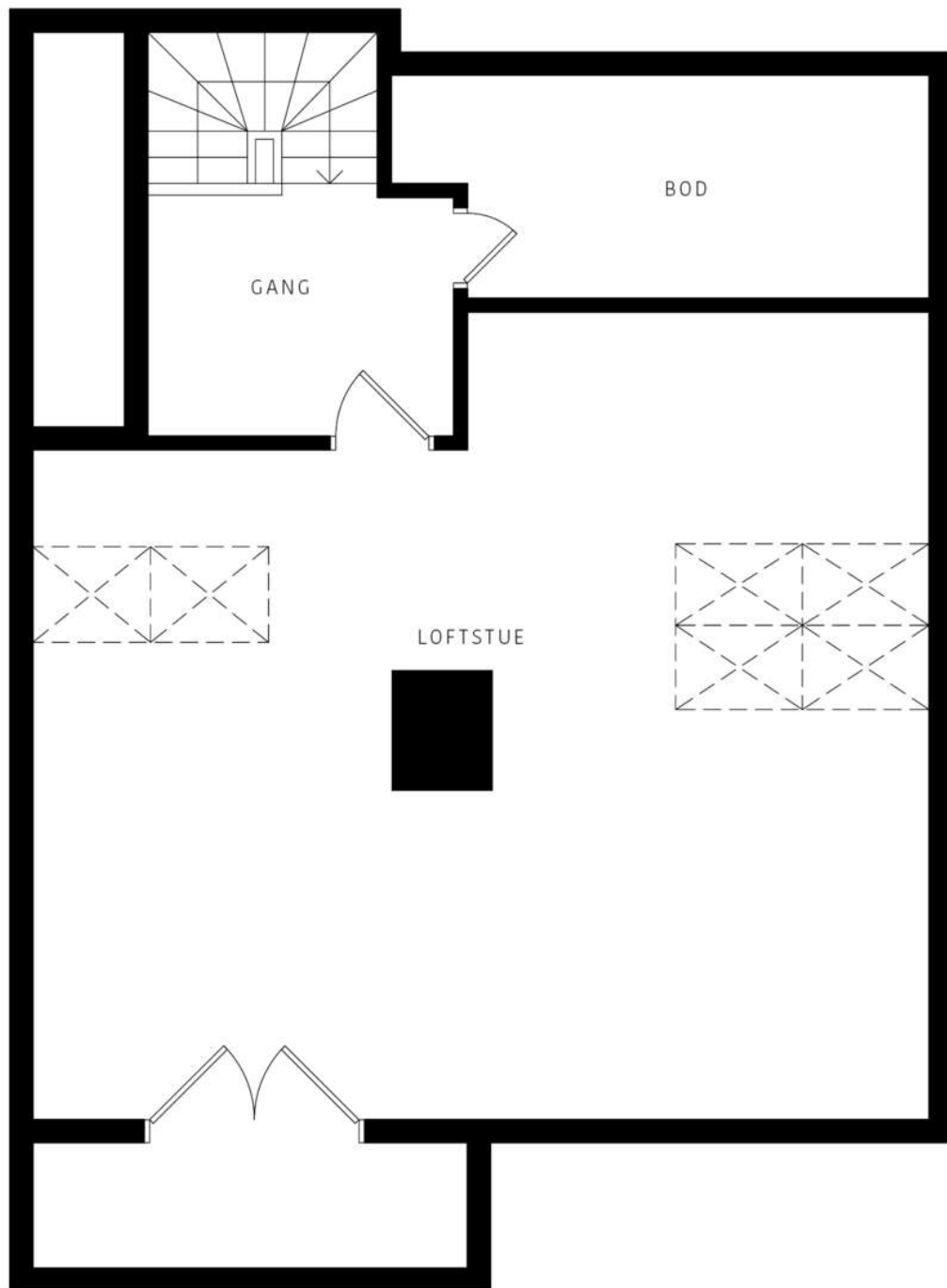
Fantastiske uterom for enhver anledning gjør at trivselen er på aller høyeste nivå. Her har du noe for alle i familien og alle aldre. Skjernet og privat.



Ett av 3 soverom i denne etasjen. God skaplass.



Ett av 3 soverom i denne etasjen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Madras i storsofaen på loftet er laget med en side for å sitte på, og en side å sove på. Et koselig og stort loftstrom med flerbruksmuligheter. Takvinduer med solskjerming.



Et koselig og stort loftstrom med flerbruksmuligheter. Takvinduer med solskjerming. Madras i storsofaen på loftet er laget med en side for å sitte på, og en side å sove på.



Et herlig rom for barn, ungdom eller gjester. Her kan de trekke seg tilbake og ha besøk. Solskjerming i takvinduer. Nydelig utsikt og et flott preg på rommet.



Innerst i rommet har du det magiske kottet.



Her har du rikelig med plass til godstoler og stor sofagruppe.



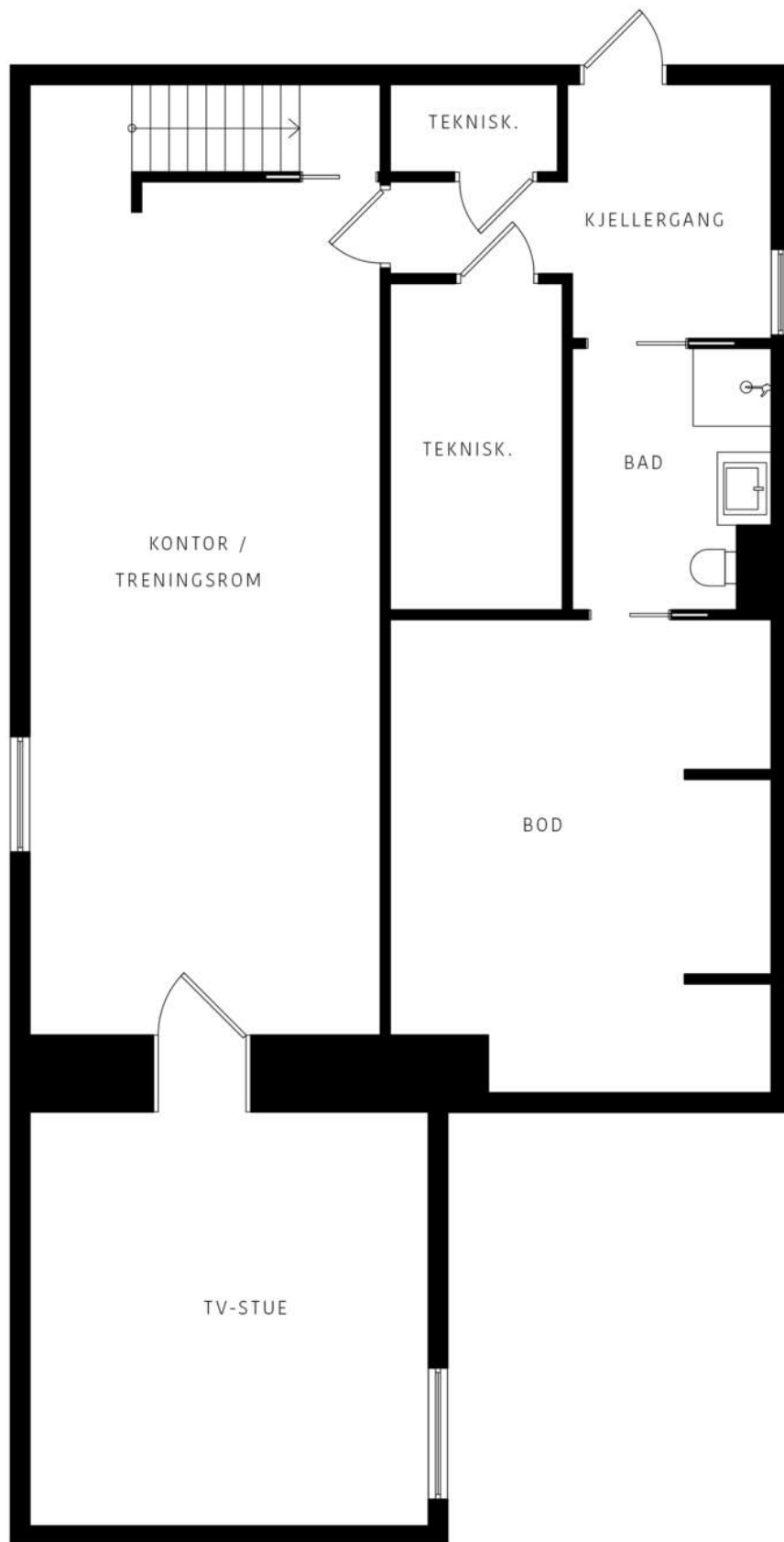
Det magiske kottet er spennende for de minste.



Nyt utsikten over fjellene rundt Sandndnes, samt villaområdet.



Ekstra lagringskott for alt av ting en bare skal ha frem av og til.

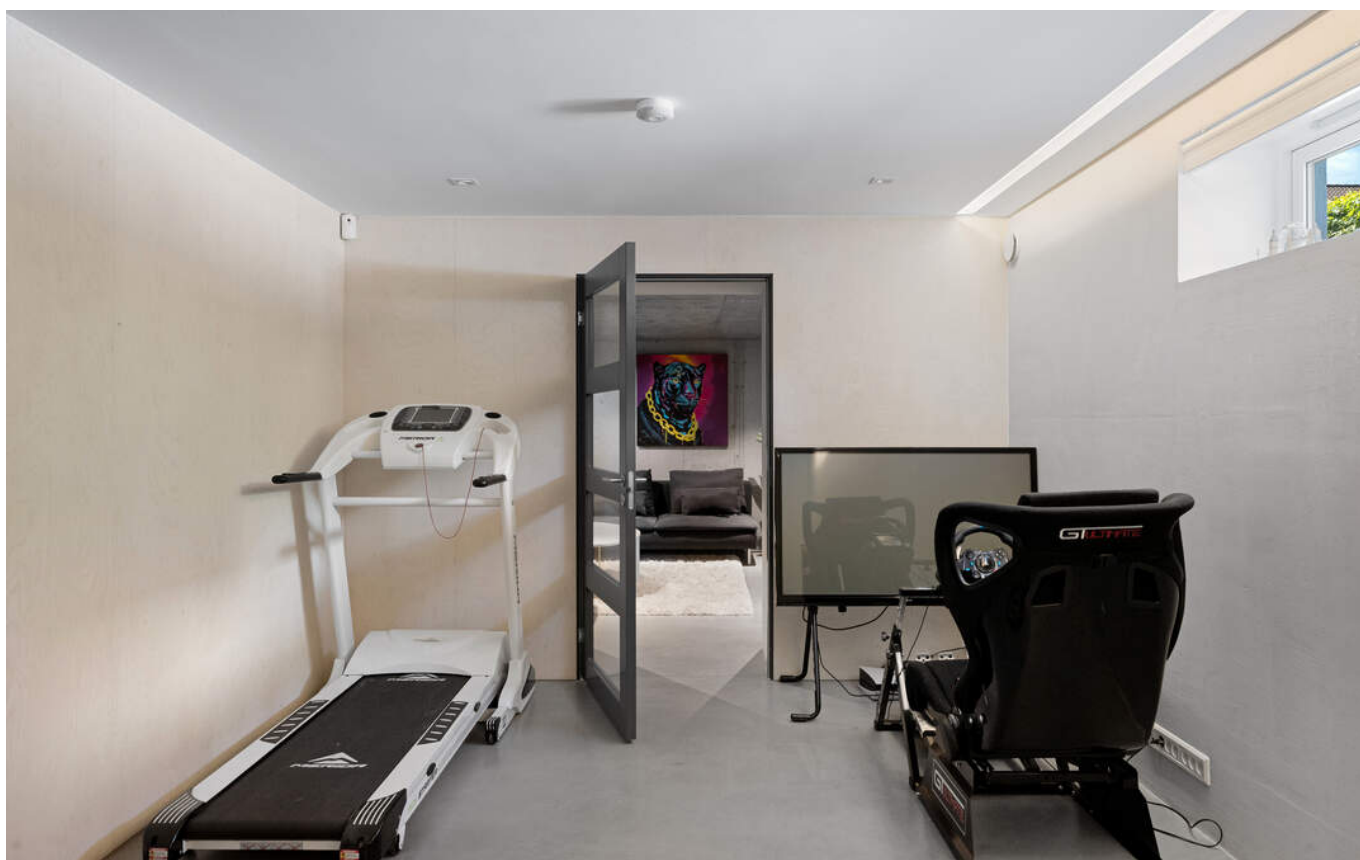


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



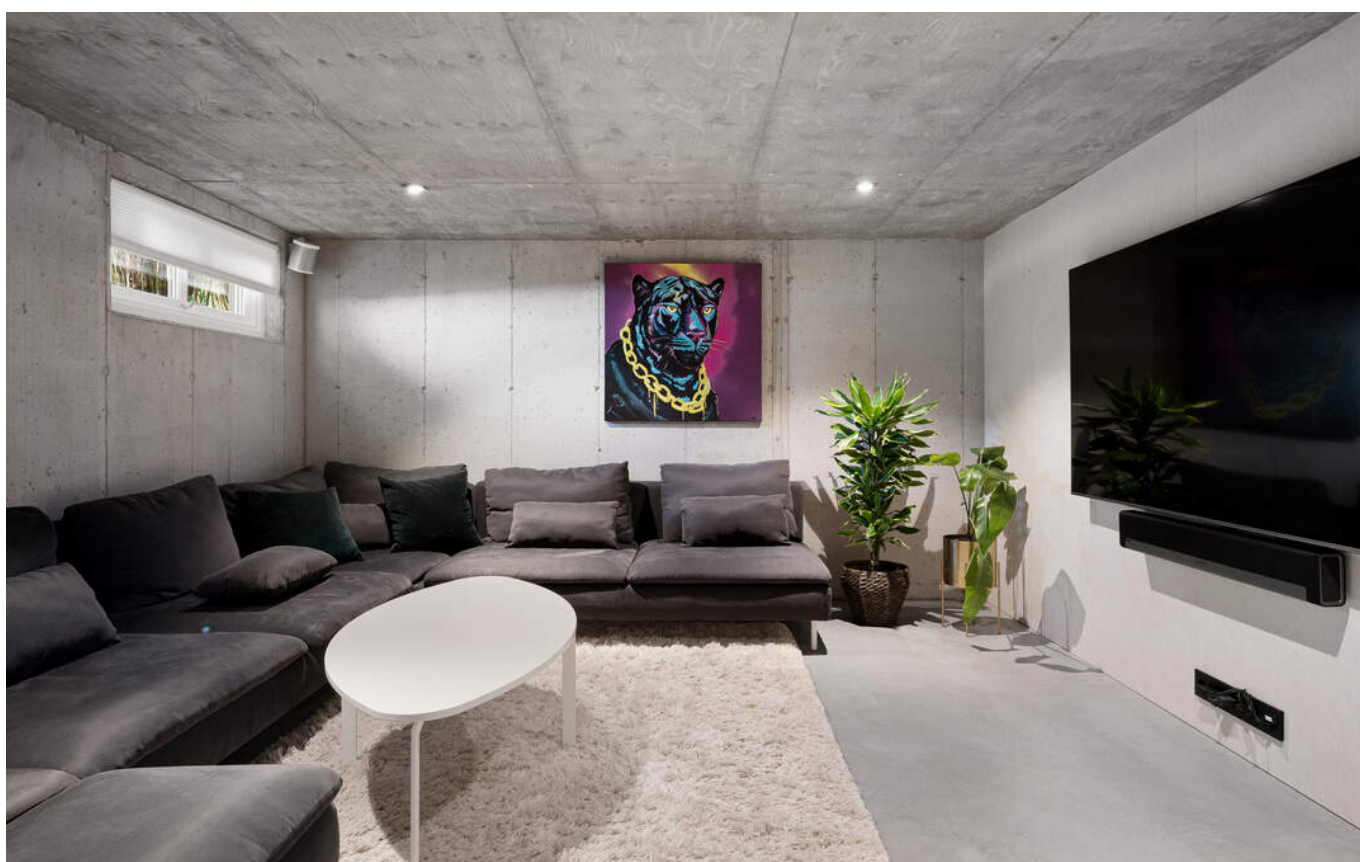
Hobbyrom med mye plass til gaming/hjemmekontor, legobygging, trening og annet. Videre inn til kinorom/tv-stue. Slipt betong og vannbåren varme.



Hobbyrommet kan blant annet benyttes som treningsrom.



Tv-stue/kinorom med grov betong og spiler. Slipt betong med vannbåren varme i gulv. Et romslig og gøy rom å samles i.



Tv-stue/kinorom med grov betong og spiler. Slipt betong med vannbåren varme i gulv. Et romslig og gøy rom å samles i.



Legorommet under trappen. (Lego medfølger ikke.)



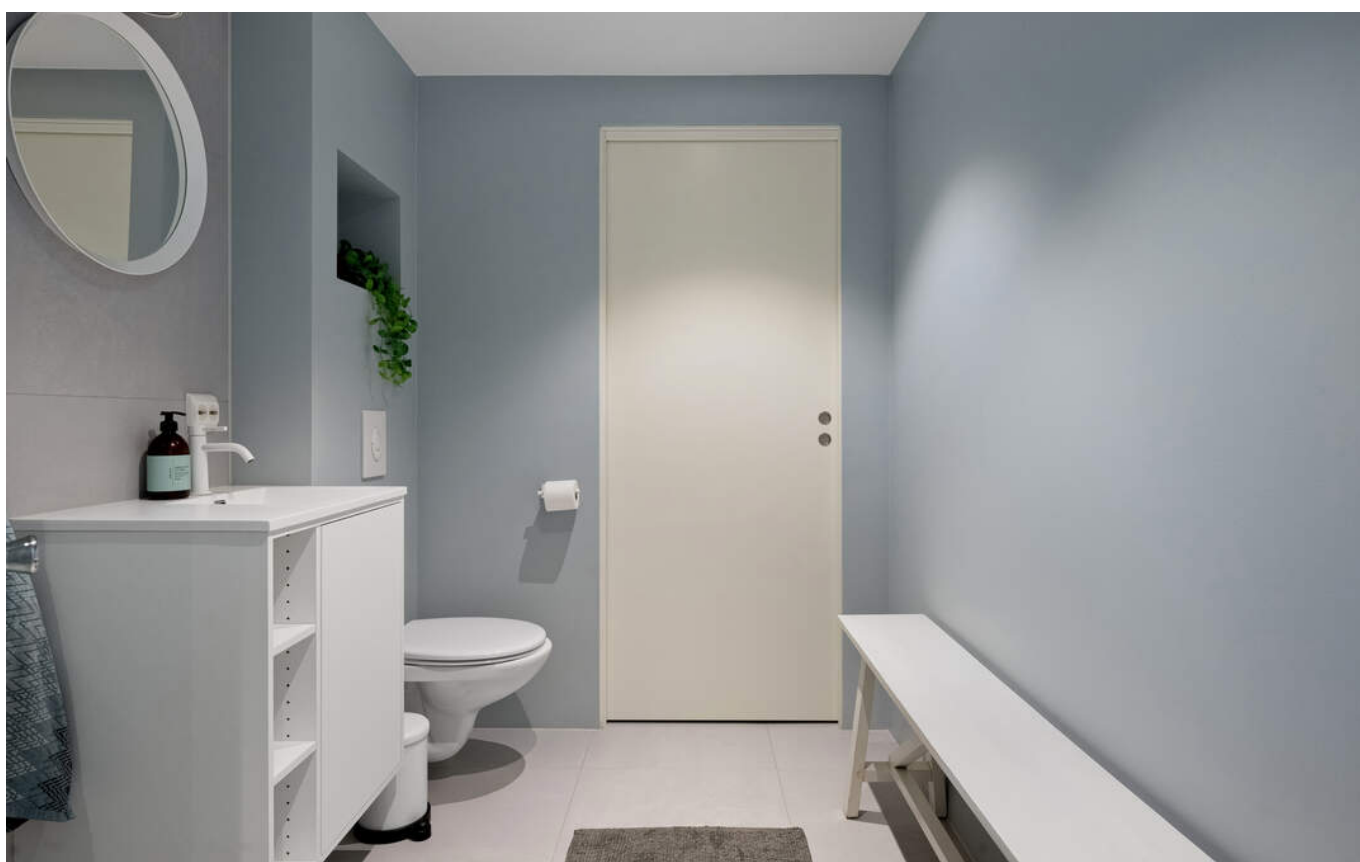
Legorommet er under trappen. Hobbyrom med mye plass til gaming/hjemmekontor, legobygging, trening og annet. Videre inn til kinorom/tv-stue. Slipt betong og vannbåren varme.



Inngangen i kjeller har god garderobe og sittebenk for påkledning. Direkte tilkomst til baderom gjør det praktisk når du er hjemme fra tur i fjellet eller trening. Rørapplegg i vegg med benk for et evt te-kjøkken.



Kanskje du har hund? Inngangen i kjeller har god garderobe og sittebenk for påkledning. Direkte tilkomst til baderom gjør det praktisk når du er hjemme fra tur i fjellet eller trening.



Direkte tilkomst til baderom gjør det praktisk når du er hjemme fra tur i fjellet eller trening. Videre inn til stort lagringsrom.



Stor bod også her for rikelig med lagringskapasitet. Gjennomgående god lagring på eiendommen.



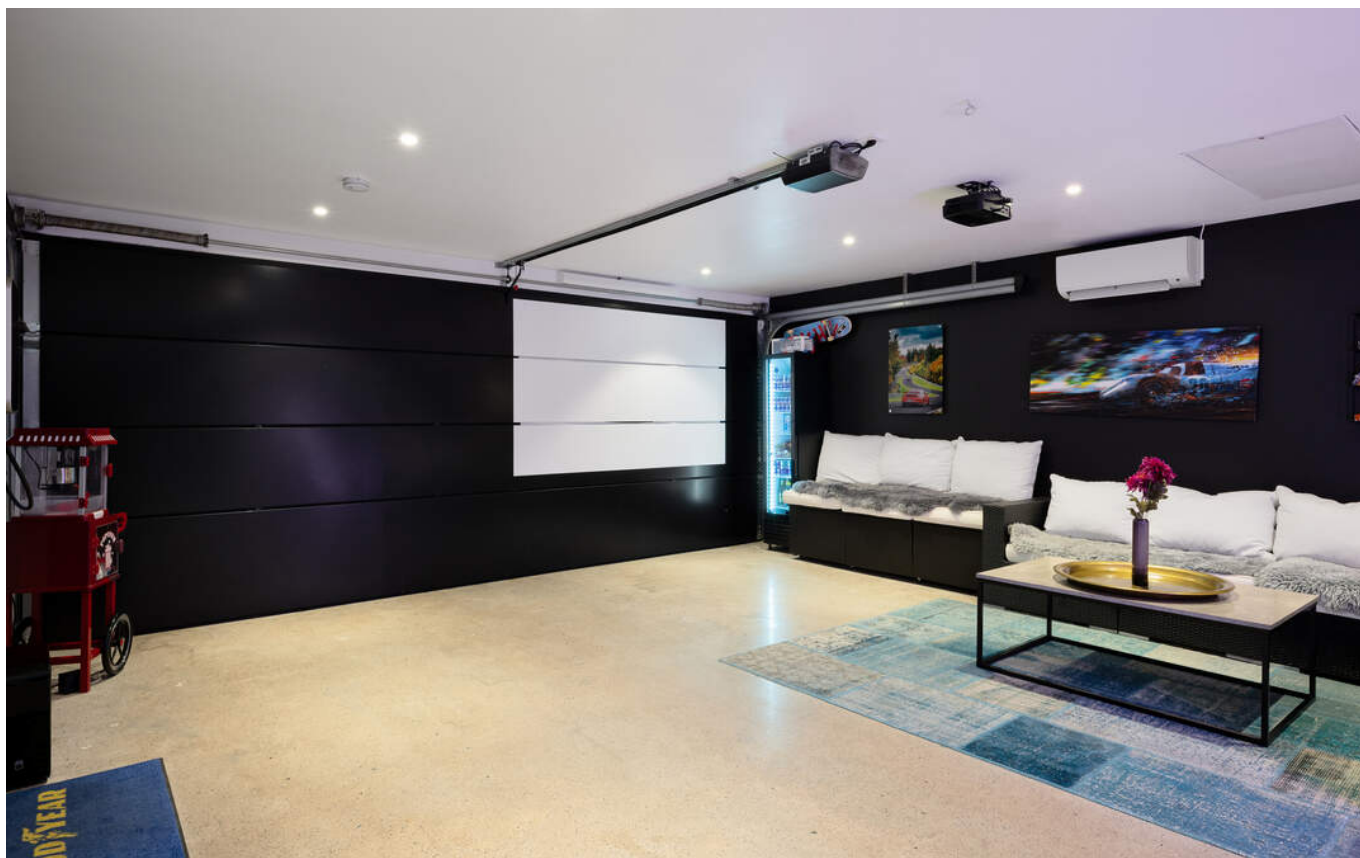
Inne i skjermet gårdsrom har du plass til mange biler. Dobbel garasje med tekjøkken og wc - om du vil invitere noen til enten å skru på bil eller bare se fotball på storskjerm.



Inne i skjermet gårdsrom har du plass til mange biler. Dobbel garasje med tekjøkken og wc - om du vil invitere noen til enten å skru på bil eller bare se fotball på storskjerm.



Drømmegarasjen er isolert og byr på plass til flere biler, rom for stor sofaseksjon med mulighet for å se fotball på lerret. Varmepumpe for jevn temperatur. Te-kjøkken og wc gjør at du ikke trenger å gå inn i huset når det er sosial samling.



Varmepumpe for jevn temperatur. Te-kjøkken og wc gjør at du ikke trenger å gå inn i huset når det er sosial samling. Drømmegarasjen er isolert og byr på plass til flere biler, rom for stor sofaseksjon med mulighet for å se fotball på lerret.



Masse lagringsplass og wc i bakkant av garasjen.



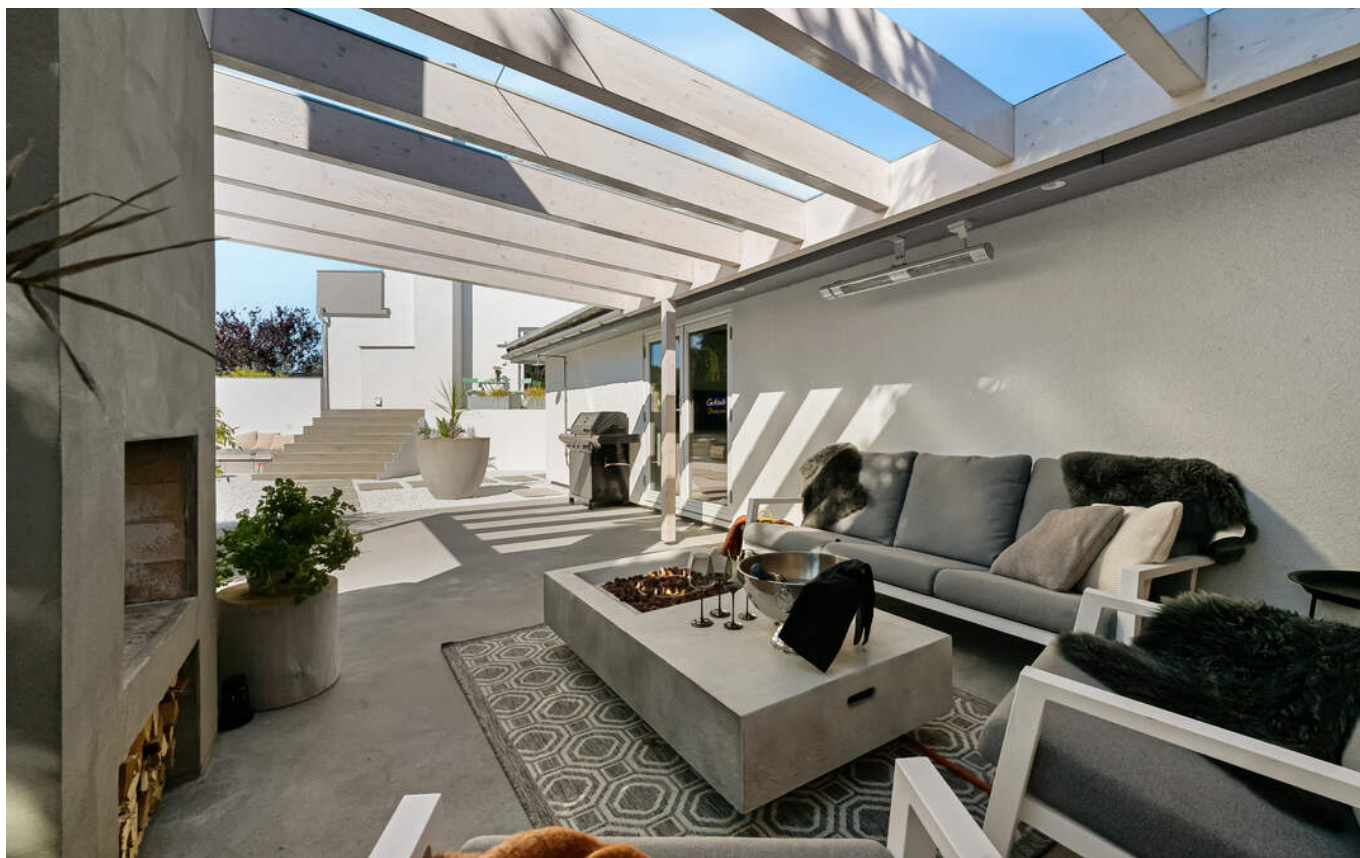
Praktisk med wc i garasjen når du har folk innom.



Drømmegarasjen er isolert og byr på plass til flere biler, rom for stor sofasekjon med mulighet for å se fotball på lerret. Varmepumpe for jevn temperatur. Te-kjøkken og wc gjør at du ikke trenger å gå inn i huset når det er sosial samling.



Utepeis under pergola med glasstak eller sene kvelder i den isolerte garasjen - som også kan benyttes som en samlings stue for festlige lag med eget toalettrom, kjøkken og varmepumpe.



Noe av de mest komplette uterom du kan tenke deg. Her glir det sømløst både fra villaen og garasjen og ut. Pergola med glasstak, utepeis og varmelamper for sene kvelder.



Pergola med glasstak, utepeis og varmelamper for sene kvelder. Her har du plass til alle du vil invitere - eller bare sitte i fred med den beste.



Utepeisen er gjennomgående og nytes også fra jacuzziområdet.



Utepeisen er gjennomgående og nytes også fra jacuzziområdet. (Jacuzzi ikke i funksjon.)



Nydelig atmosfære med utepeis, spiler og rå betong.



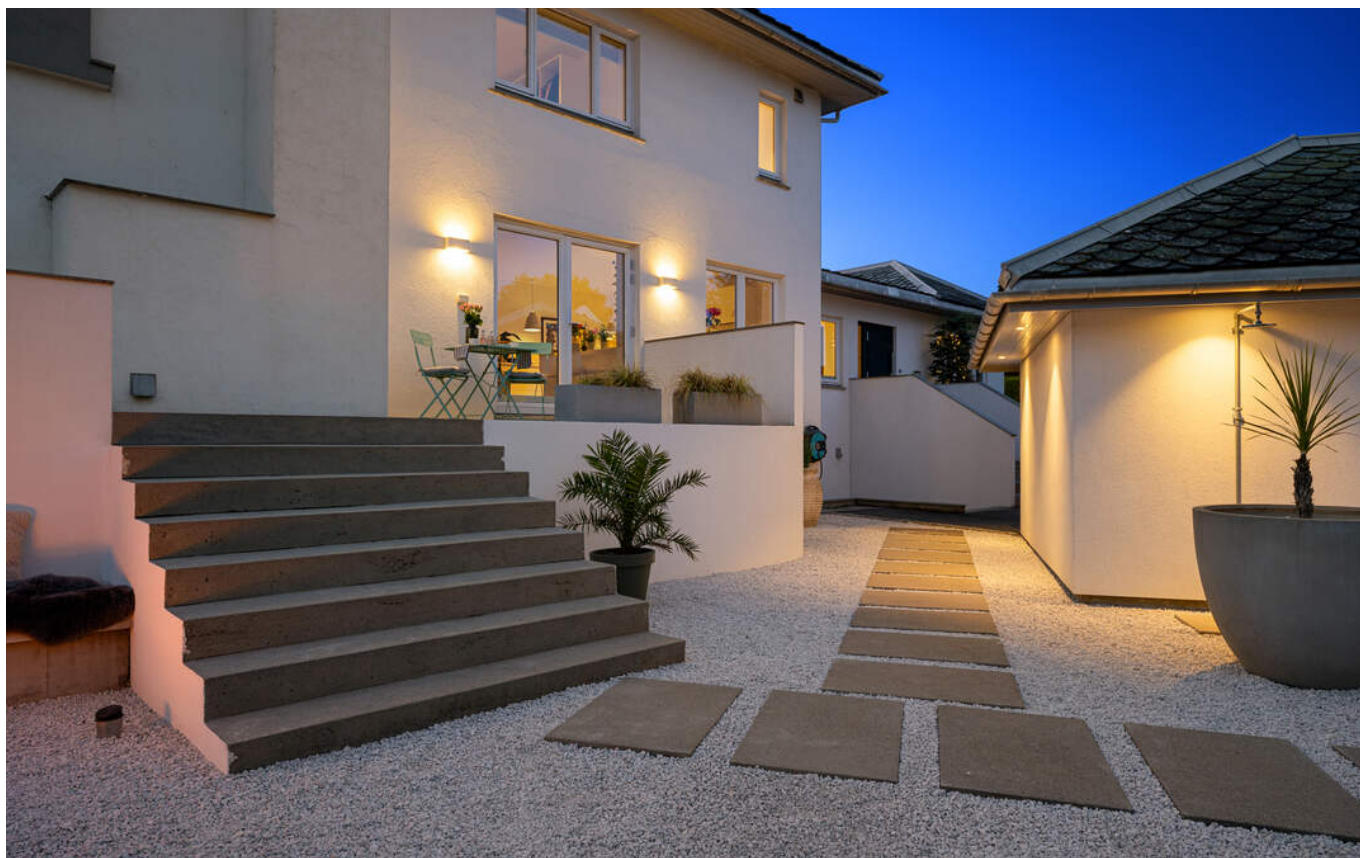
Utedusj når du vil spyle deg i sommervarmen eller etter et bad i jacuzzien.



Balkonger, terrasser og uterom som glir sømløst sammen og tar deg til følelsen av Provence. Solrikt, skjermet og privat. Soner for enhver anledning.



Balkonger, terrasser og uterom som glir sømløst sammen og tar deg til følelsen av Provence. Solrikt, skjermet og privat. Soner for enhver anledning.



Pasasje mellom villa og garasje. Alt er lekkert opparbeidet og lettstelt.



Egen bål plass med benker rundt. Her er det virkelig soner for enhver anledning og alle aldre.



Her får du kvalitetstid med familien og venner. Virkelig et sted å senke skuldrene og nyte. Solrikt og privat.



Vel så koselig på kvelden som på dagen.



Balkonger, terrasser og uterom som glir sømløst sammen og tar deg til følelsen av Provence. Solrikt, skjermet og privat. Soner for enhver anledning.



En fantastisk eiendom med noe helt eget av bokvalitet.



Store terrasser med plass til romslige møbleringssoner av både sittegrupper, godstoler og spisebord, eller solstoler.



Store terrasser med plass til romslige møbleringssoner av både sittegrupper, godstoler og spisebord, eller solstoler.



Solrikt fra tidlig til sent.



Trivsel i høysete. Utvilsomt en av Sandnes aller beste beliggenheter. Her ligger du helt skjermet, i rolig gate. Grønne og luftige lunger med Gisketjørn og idrettsanlegg som nabo.



Fin kontakt mellom sonene skaper en god helhet.



Nedfelt trampoline er det også, for de små eller besøkende med barn.



Et stort hus for alle livsfaser, men likevel intimt. En herlig kombinasjon. De ulike sonene flyter fint, også mellom inne og ute - og etasjene dekker behov for alle sammenkomster for alle i familien, uansett alder.



Ekstra parkeringsplass ut mot den rolige gaten med enkel tilgang for besøk.



Eleganse og ro. Kvalitet og historie. Hvite flater og rå betong. Plass til hundre gjester på hagefest. Integrert trampoline og et magisk kott. Noen boliger har enda litt mer enn du drømmer om.



Takoverbygget inngangsparti for gjestene.



*Eleganse og ro. Kvalitet og historie.
Hvite flater og rå betong. Plass til hundre
gjester på hagefest. Integrert trampoline
og et magisk kott. Noen boliger har enda
litt mer enn du drømmer om.*



Tennis, fotball, svømming - Her springer ungene på få min til alt av idrett, barneskole, ungdomsskole eller videregående. Videre er det også Padel, treningssenter og matbutikk få minutter unna. Sandnes sentrum med togstasjon rusler du til.



Området består hovedsaklig av villaeiendommer. Her nyter du strålende solforhold fra tidlig til sent. En egen liten oase, skjermet og privat.



Det gode liv.



Tennis, fotball, svømming - Her springer ungene på få min til alt av idrett, barneskole, ungdomsskole eller videregående.



Historisk sus og eksklusiv, moderne komfort. Komplette forhold inne og ute. Dobbel garasje.



Rolige gater og trygge forhold.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

📍 Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 70, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 11348-2391

Eiendomsverdi ref nr: AH9657

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263366



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1946 som i sin hovedkonstruksjon er som fra byggeåret men eller betydelig oppgradert/renovert i senere tid.

Det er blant annet utført en omfattende renovering i 2016-2018 hvor alle overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er oppgradert.

Boligen er i god stand i forhold til opprinnelig alder, og bærer preg av godt vedlikehold.

Tilstandsgrader er satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er av murkonstruksjon med pussede murfasader.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrasse på understøttende murkonstruksjon.

Utvendige betongtrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av heltrebord, fliser, betong og tepper.

Veggene er med panelplater, malte plater, betongvegger og finerplater.

Himlingen er med malte plater og betong

Boligen har mursteinspipe med innvendig røykrør samt vedovn.

Innvendig er det malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Kjeller › Bad

Bad fra 2018 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv.

Rommet har plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner.

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Bad fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

Våtrommet har fliser og malte plater på vegger samt malt innvendig tak.

Gulvet er belagt med fliser og rullestein.

Slukrenne ved vegg i dusjsone, uten synlig membran.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørner.

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Vaskerom fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Gulvet er av ubehandlet betonggulv.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke påvist

membran/tettesjikt i våtrommet.

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har ingen ventilering utover dører til naborom.

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Bad fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

Våtrommet har fliser og malte plater på vegger. Himlingen er utført med malte overflater.

Gulvet er flislagt og har rullestein i dusjnisje.

Slukrenne ved vegg, uten synlig membran.

Fotodokumentasjon av membran er ettersendt pr. epost.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i kompositt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg fra 2016 ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av ukjente fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra 2018 ifølge eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong/sparemur.

Støttemurer i pusset betong.

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng med parkering, hage, terrasser og uteområde omliggende boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligeier har plantegninger som stemmer med dagens rominndeling, men disse tegningene foreligger ikke i kommunalt arkiv.

Garasje

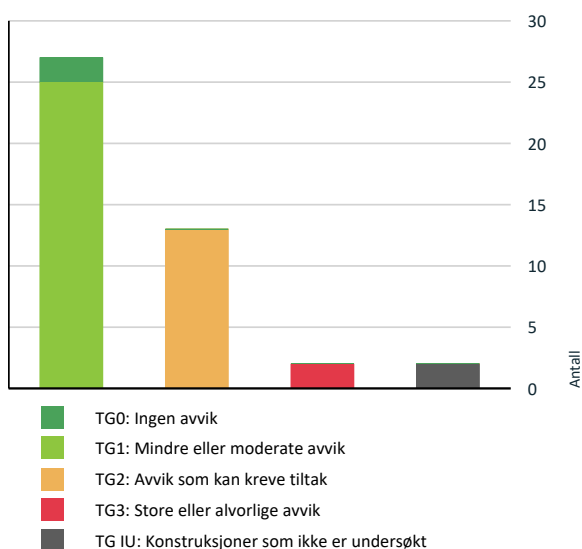
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

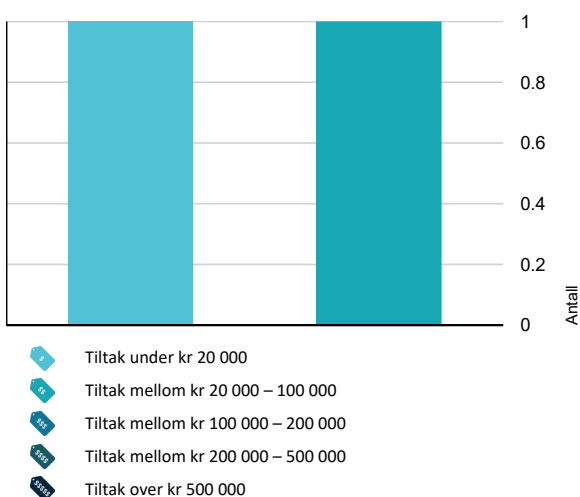
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.



Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse.



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det er ikke montert rekkverk på deler av innvendig trapp.



Samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist. Det foreligger kun for arbeider i 1. og 2. etasje.



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1946

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsverdi på nett.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bygningen ble omfattende oppgradert og renoveret i perioden 2016-2018 ifølge eier.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og er besikket fra bakkenivå. Taket ble lagt om i 1991 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taket er tekket med skiferstein.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert synlige tegn til lufting av takkonstruksjon samt ikke fremvist dokumentasjon som viser oppbyggingen. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør undersøkes ytterligere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av murkonstruksjon med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte riss i utvendig puss på murvegger. Ved riss i puss vil fukt kunne trenge inn i puss, noe som igjen kan føre til avskalning på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Riss i puss bør skjæres ut og pusses inn på ny samt overflatebehandles/impregneres.



Det er påvist enkelte riss i puss på utvendig murvegg.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

! Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttende murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Deler av terrasse er ikke sikret med rekkverk.



Rekkverk på deler av terrasse er for lavt iht. krav i dagens forskrifter.

! Utvendige trapper

Beskrivelse

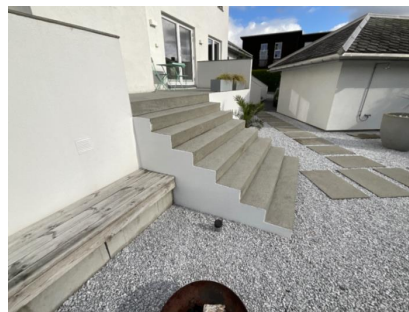
Utvendige betongtrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp til terrasse er ikke sikret med rekkverk.

INNVEDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av heltrebord, fliser, betong og tepper.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med panelplater, malte plater, betongvegger og finerplater. Himlingen er med malte plater og betong

Radon

Beskrivelse

Radonduk er montert og dokumentert.

! Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med innvendig røykrør samt vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Det mangler ildfast plate på gulv foran ildsted i stue.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med betonggulv og flislagte gulv.
Vegger med gipsplater og finerplater.
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod i kjeller, uten å avdekke unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod i kjeller.

! Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

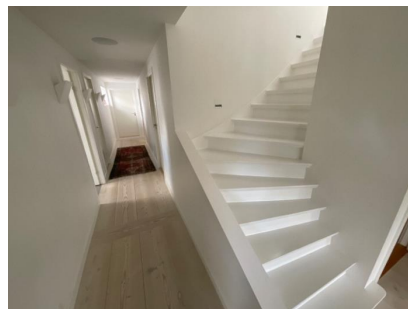
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av innvendig trapp.

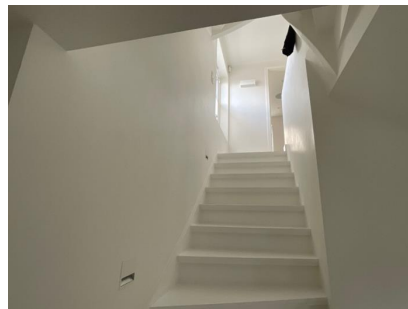
Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Deler av innvendig trapp mangler rekkverk.



Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnise.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

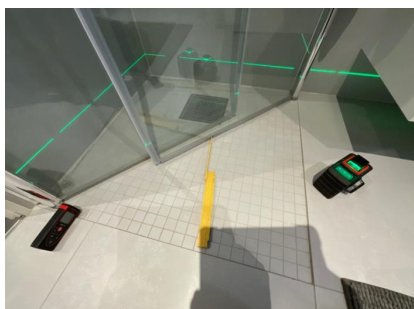
Rommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

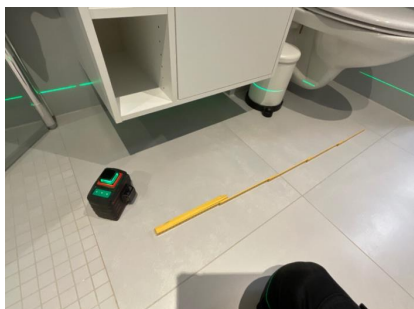
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av dusjnise har fall mindre enn 1:100, nedsenk for dusjnise er mindre enn 10mm, og det er ikke etablert fall på gulv utenfor dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



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



Det er ikke etablert fall på gulv utenfor dusjnise.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

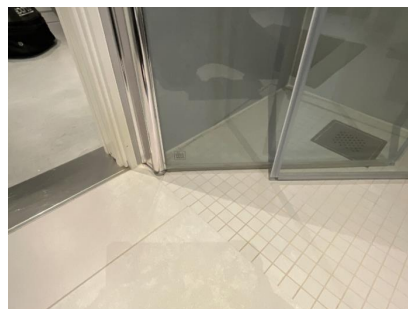
Rommet har plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.



Det er målt mindre enn 25mm høydeforskjell mellom topp gulv ved sluk og topp membran ved døråpning.



Sluk i dusjnise.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget siste, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevernsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommets konstruksjon har en oppbygging som gjør hulltaking mulig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

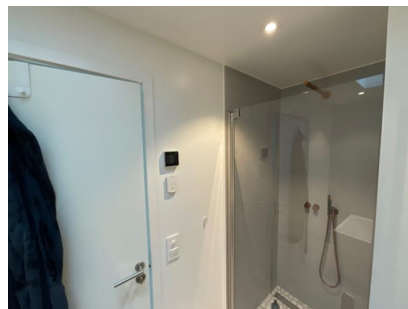
Våtrommet har fliser og malte plater på vegger samt malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er innvendig dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnisse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

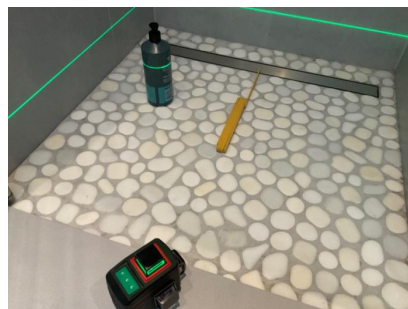
Gulvet er belagt med fliser og rullestein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsone, med såvidt synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk eller ved terskel og er heller ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter fagmessig utførelse av membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjnise, uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg bak skap fra tilstøtende vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betonggulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke påvist membran/tettesjikt i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom med betonggulv, uten synlig membran/tettesjikt. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen ventilering utover dører til naborom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

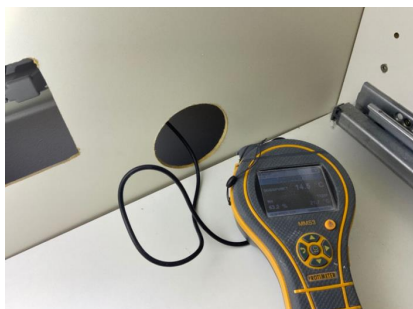
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2016 ifølge eier, oppført etter teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser og malte plater på vegger. Himlingen er utført med malte overflater.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

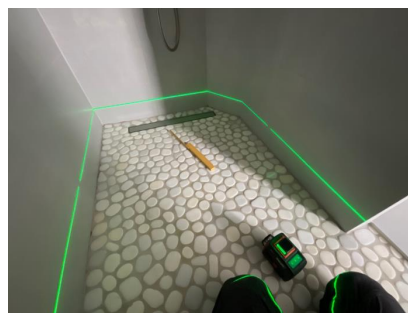
Gulvet er flislagt og har rullestein i dusjnise.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise. Metermål på bilde viser det aktuelle området.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg, uten synlig membran.

Fotodokumentasjon av membran er ettersendt pr. epost.



Slukrenne ved vegg i dusjnise, uten synlig membran.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygging som gjør hulltaking vanskelig. Rommet er ifølge eier omsluttet av innebygde tømmervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i kompositt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



Varmtvannsbereder er koplet med stikk i kontakt. Dette ble forbudt i 2014 og bereder skal i ettertid være koplet med fast tilkopling.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2016 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller er ikke lokalisert i sikringskap eller fremvist. Det foreligger kun for arbeider i 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av ukjente fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2018 ifølge eiers egenerklæring.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i betong/sparemur.

! Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttmurer i pusset betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Støttmurer rundt kjellertrapp er ikke sikret med rekkverk.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng med parkering, hage, terrasser og uteområde omliggende boligen.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidpunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av innvendig trapp.
- Samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist. Det foreligger kun for arbeider i 1. og 2. etasje.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

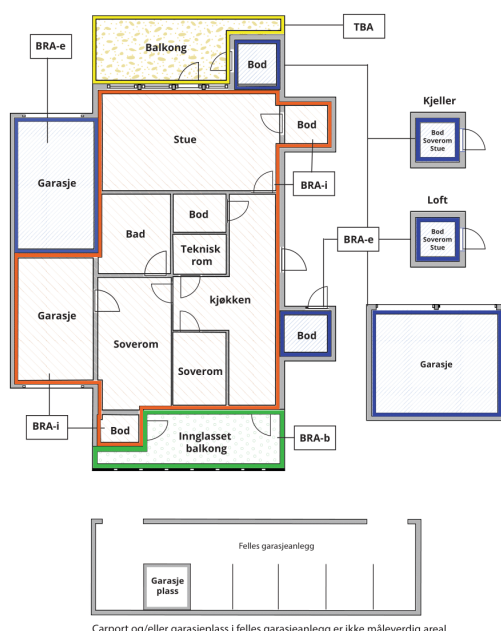
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68		14	82
1. Etasje	128			128	38		128
2. Etasje	62			62	5		62
Loft	25			25			25
SUM	283				43	14	297
SUM BRA	283						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, tv-stue, entré, teknisk rom, kott, bad, bod u/trapp		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, vaskerom, bi-inngang, stue/kjøkken, soverom		
2. Etasje	Gang, bad, 3 soverom		
Loft	Trapperom, bod, loftstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Bod i kjeller har ikke målbare arealer da takhøyde er lavere enn 1.90m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligeier har plantegninger som stemmer med dagens rominndeling, men disse tegningene foreligger ikke i kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kjellerstue og tv-stue i kjeller har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til lysforhold i oppholdsrom.
Tv-stue i kjeller har takhøyde lavere enn 2.20m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Vedlegg: Takstrappport

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang, toalettrom, garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Frode Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	257		0	1248 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fredrik Stangs gate 7

Hjemmelshaver

Hove-Egeland Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1994

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i pusset mur/pussplater.
Takkonstruksjon i tre, teknet med skifer takstein.
Leddport i stål/aluminium med elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	01.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Søknad bruksendring	02.09.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	02.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Fotodokumentasjon membran	02.09.2026	Fotodokumentasjon som viser membran i bad 2.etasje. Ettersendt fra eier pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse membran kjeller	16.09.2026	Bekreftelse fra utførende murer for membran i bad kjeller.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 257
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Egeland, Frode

24.08.2026

Signed

bankID



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Egeland

Boligen

Fredrik Stangs Gate 7
4317 Sandnes

1108-70/257/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260269 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: lagt ned

Beskrivelse av arbeidet: bad i 1etg og i andre etg ble gjort av noen som er lagt ned, husker ikke navnet Bad Kjeller har Rune Medalen lagt fliser 2018

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

alle bad er nye i 2016 / 2018

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: JH Andersen

Beskrivelse av arbeidet: vest side over gjeste toalett. takpanner ble tatt av og tak under byttet

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: JH Andersen

Beskrivelse av arbeidet: kun stendere og tak sto igjen, ble isolert og satt på STO plater

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

noe små snitt er synlige ja

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vest Betong

Beskrivelse av arbeidet: grav ut av kjeller, bygget ny grunnmur og radonsperre

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

sølvkre eller hva det heter. ikke noe nå lengre etter skadedyr firma hvert på plassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: la ut gift



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Asheim

Beskrivelse av arbeidet: alt nytt i 2016 i 3øverste etg. resten i 2018

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: PeisTeknikk

Beskrivelse av arbeidet: ny innerpipe og insats

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Finnøy Elektro

Beskrivelse av arbeidet: alt nytt 2016 – 2018

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

hus og garasje blitt bygd sammen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Gravd ut kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2019

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/257/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart



SANDNES
KOMMUNE



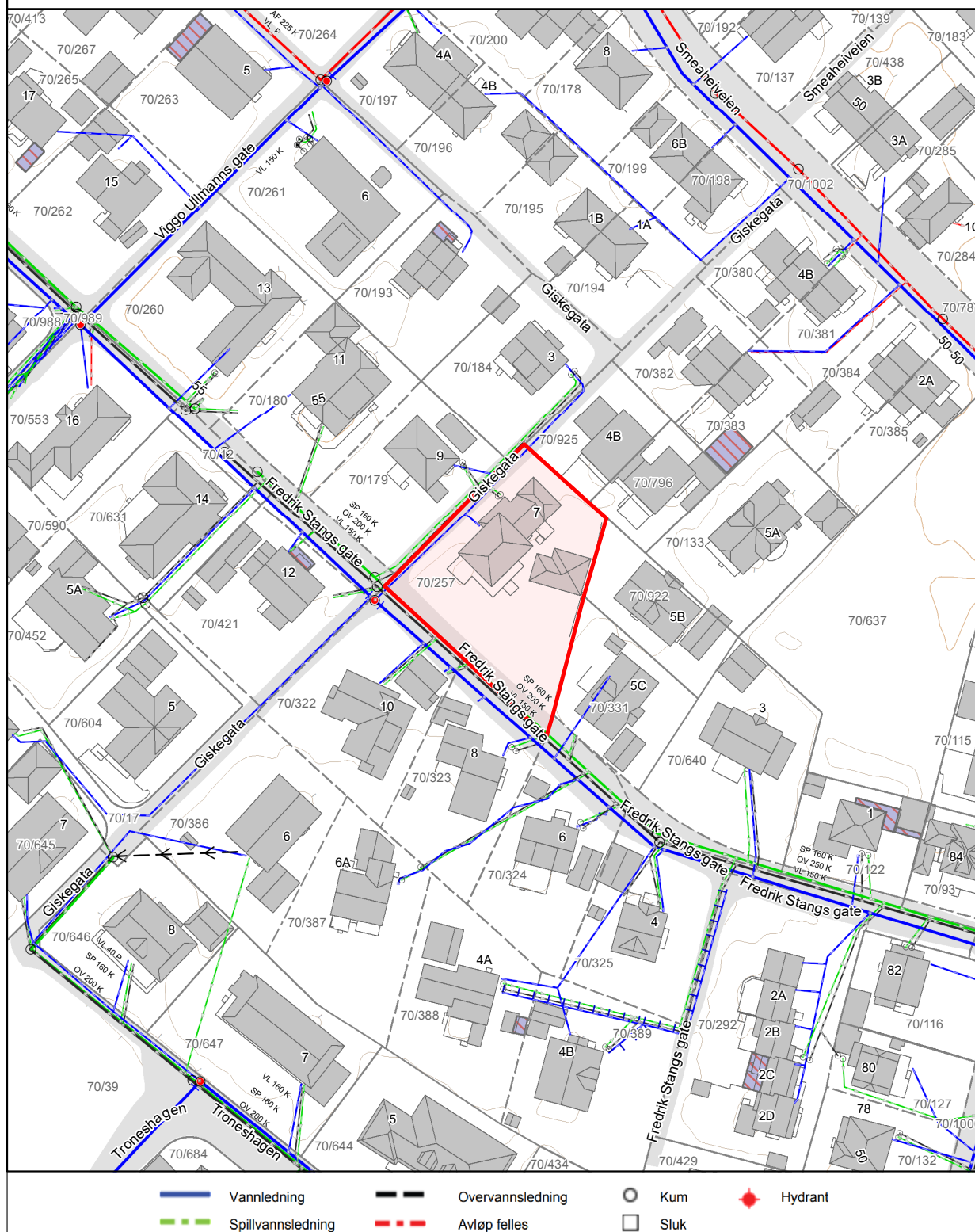
Adresse: Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/257/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/257/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 5701

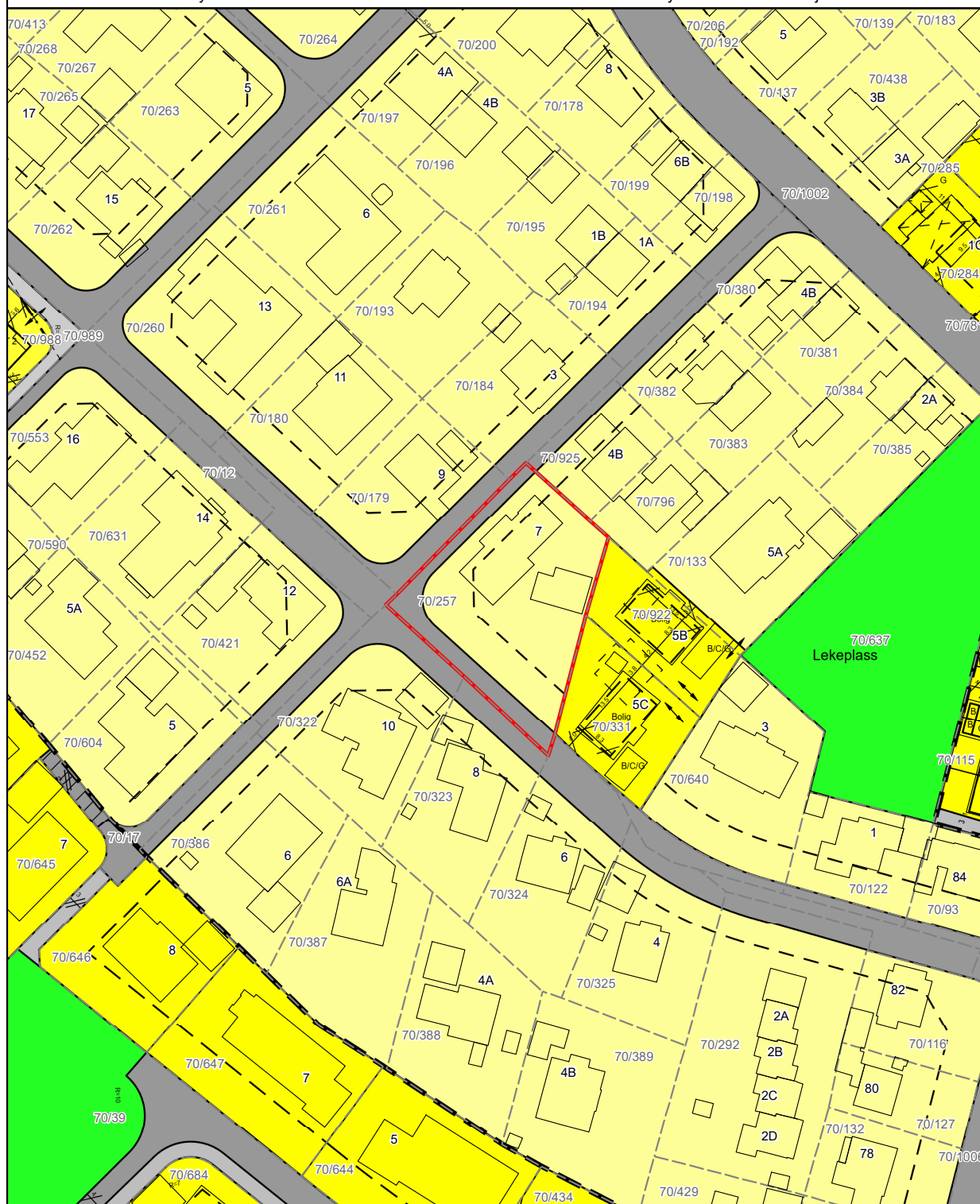
Ikrafttreddesdato: 7.2.1962



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/257/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202413

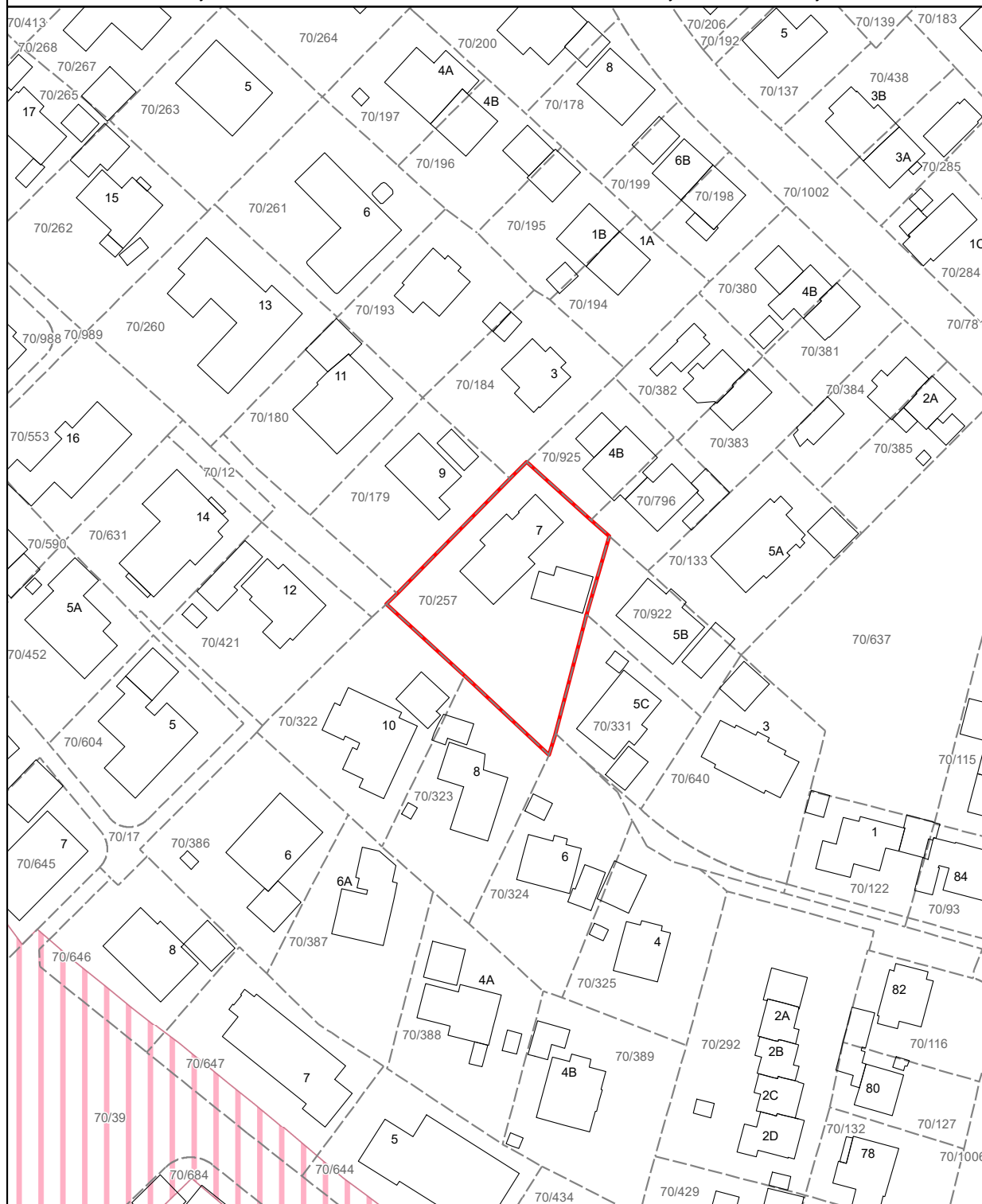
Ikrafttreddesdato:



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/257/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

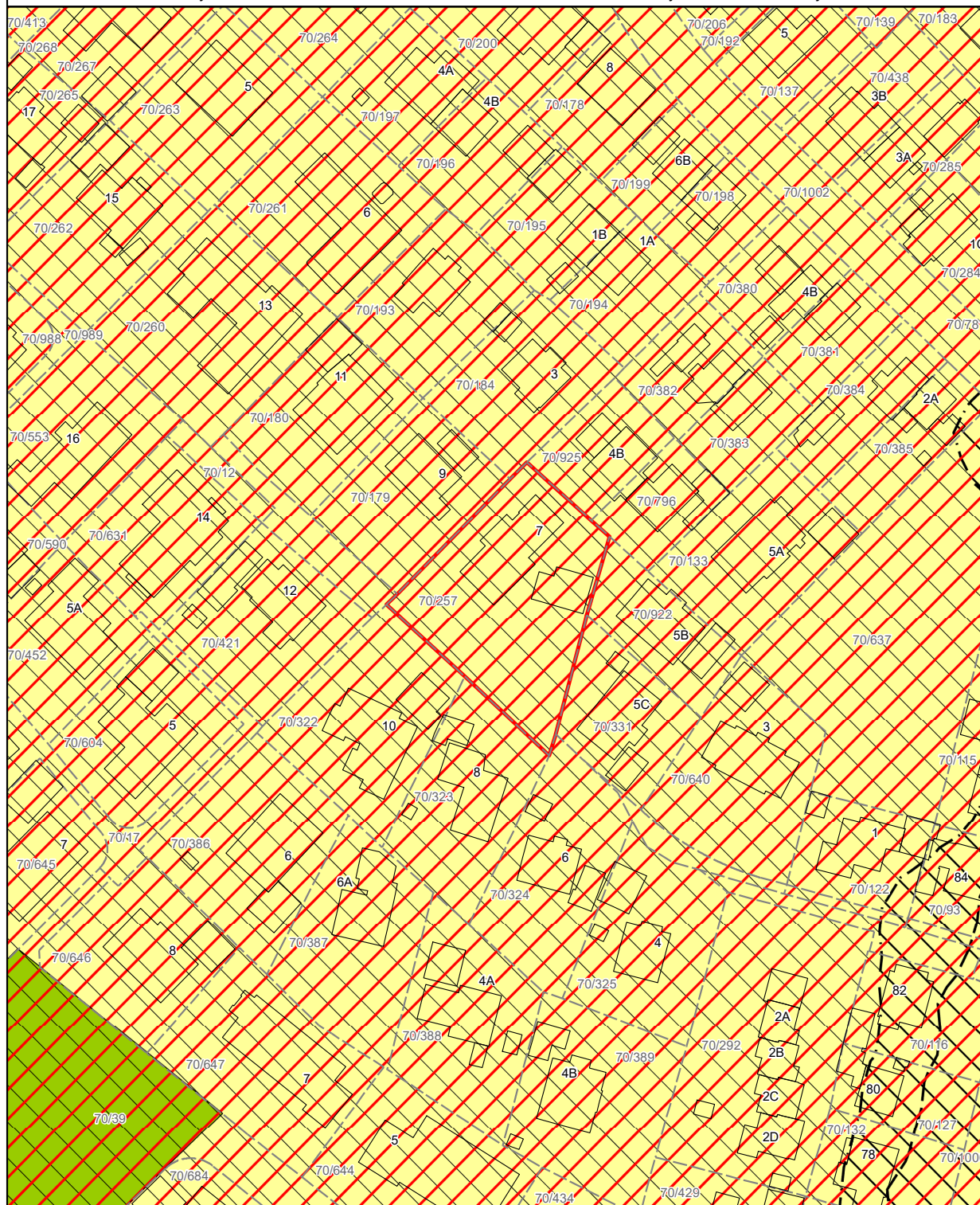
Ikrafttreddesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	70	Bruksnr	257	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse	Fredrik Stangs gate 7, 4317 SANDNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1247.97 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1247.97 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Vedlegg: Kommunalinformasjon

		Utskriftsdato	21.08.2026
Areal	1247.97 kvm		
Hensynsonenavn	H190_1		
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner		
Areal	1247.97 kvm		
Omrnavn			
Kparealformal	Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5701
Navn	Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/07/1962 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5701.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	1007.42 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	240.56 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202413
Navn	Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste endring: 16.02.2024

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
24.04.2006	200600738	Gjelder spesielt for eiendom Gnr.70/77 ifbm deling/mindre vesentlig reguleringsendring - Eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for felles adkomstvei tilhører fradelt eiendom, men eksisterende eiendom har bruksrett. - Fradelt eiendom har bruksrett til del av snuplass på eksisterende eiendom. Her er vedlikeholdsansvaret hos eier av eksisterende eiendom. - Fradelt eiendom får bruksrett på eksisterende eiendom ved vedlikehold av garasje/carport i ny nabogrense.
30.11.2007	200704949	Den fradelte parsel/tomt på eiendommen gnr. 62, bnr. 845 og 878 tillates bebygd med en boenhet
03.03.2008	200703104	Gnr. 62, bnr. 1122 og den framålte tomt av eiendommen tillates bebygd med en boenhet.
15.02.2012	201107034	Gnr. 62 bnr. 167 – tomt i sørøst kan bebygges med kun en boenhet, tomt i nordvest kan bebygges med en bolig med en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles
18.05.2012	201107034	Begge tomtene på gnr. 62, bnr. 167 - Einerveien 8 – kan bebygges med kun en boenhet.
12.06.2012	201202266	Gnr. 62, bnr. 664 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
26.10.2012	201203650	Gnr.70, bnr. 284 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
09.01.2013	201205871	Gnr. 62, bnr. 971 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
20.03.2013	201206529 UBU	Gnr. 70, bnr. 433 og den nye tomten tillates bebygd med kun en boenhet pr tomt. De tørste 4 metrene mot eksisterende bolig skal ha maks gesimshøyde på 4,0 m. Garasje på ny tomt skal bygges med flatt tak
10.07.2013	13/03835	Gnr. 70, bnr. 331 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt
15.01.2014	13/08613	Gnr 62 bnr 434 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt
17.09.2014	14/04193 UBU	Gnr 62, bnr.678 Bolig skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Det tillates en utnyttelse på 33% BYA for tomt 1 og 30% BYA for tomt 2. Bolig tillates med 2 etasjer. Flatt tak tillates med gesimshøyde 7,0m målt fra gulv i 1. etasje.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste endring: 16.02.2024

Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5701
Saksnummer

- Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.
- Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomt og fastsetter uthusenes plassering.
For de deler av området hvor det er utarbeidet bebyggelsesplan, skal husene plasseres på tomt i forhold til regulerte gater og tomtgrenser og med mønretning som planen viser. Største tillate mønehøyde er 9 m og gesimshøyde 7 m.
- Ved byggeanmeldelse for våningshus skal på situasjonsplanen være vist hvordan garasje kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang.
- Våningshusenes størrelse må ikke overstige 25 % av tomtenes nettoareal.
Uthus og garasjer må ikke være over 30 m².
- Butikker, lager, mindre verksteder mv. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. (På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det, og det ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.)
- Hovedvegen Sandved - Lura (gate nr.512) skal være fasadefri.
Tomter langs denne vegen tillates ikke å legge sine adkomstveger fra denne.
Adkomstvegene skal gå fra de bakenforliggende samlegatene.
- Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1 m. Bygningsrådet kan tillate gjerde sløyfet og erstattet med lav hekk eller busker.
- Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
- Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- Unntak fra disse vedtekter kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsvesenet i Høyland.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste endring: 16.02.2024

		Parkeringen skal dekkes på egen eiendom. Dette skal være ferdigstilt før bolig
		På fradelte eiendom tas i bruk.
04.04.2016	16/02960	Gjeldende for gnr. 70, bnr. 425: Gnr. 70, bnr. 425 og den framåtte tomt tillates bebygd med en boenhet per tomt. Bolig og garasje skal plasseres innenfor byggegrenser. Det tillates en utnyttelse på BYA 28 %, garasje på inntil 40 m² kommer i tillegg. Garasje kan sammenbygges med bolig, med terrasse over garasje. Videre kan bod på 8 m² oppføres i henhold til vist plassering på reguleringskart. Bolig kan oppføres i 2. etasjer pluss underetasje, med gesimshøyde 6,5 meter målt fra overkant gulv 1. etasje. Regulert høyde overkant gulv kan justeres med 50 cm i forhold til reguleringskart. Brannkrav mellom tomtene skal ivaretas av fraskilt parsell lengst nord.
10.06.2016	16/01903	Gnr. 70, bnr. 318: Det tillates oppført en vertikaldelt tomannsbolig (en boenhet i hver) innenfor regulert byggesone. Maks utnyttelse BYA = 35 % eks. garasje/parkering. Det kan oppføres bolig med pulttak. Det kan bygges to garasjer (en til hver bolig) med totalt areal på 50 m² BYA.
19.12.2016	16/12645	Gnr 62 bnr 651: Ny tomt på gnr 62 bnr 651 tillates bebygd med kun en boenhet, ny bolig tillates bygd med flatt tak. BYA = 35 %, gesimshøyde for ny bolig = 6,1 m og høyde topp grunnmur for ny bolig = kote 37,0.
14.06.2017	17/00611 UBU	Gjeldende for gnr 70 bnr 479 og ny tomt: Begge tomtene kan bebygges med BYA = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligene tillates bygd med to etasjer over plate på mark med gesimshøyde maks 6,8 m. Boligene tillates bygd med en boenhet. Begge tomtene skal ha adkomst fra Fredrik Stangs gate.
07.12.2017	17/07923	Gjelder for gnr 70 bnr 424 og den nye tomten med følgende vedlegg: Begge tomtene kan bebygges med en bolig med en boenhet. Begge tomtene skal ha adkomst til Fredrik Stangs gate. Boligene kan bygges med to fulle etasjer med flattak, i tillegg kan det oppføres kjeller. Gesimshøyde inntil 7,7 m målt fra gjennomsnittlig terreng. BYA for tomt 1 = 55 % og for tomt 2 = 50 % (BYA= bolig, carport/garasje, biloppstillingsplass, bod, avfallshåndtering og sykkelparkering). Det tillates tak over terrasse i sørvestre hjørnet av boligene (terrassen ligger på bakkeplan), dette blir samtidig en del av terrassen i 2. etasje.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste endring: 16.02.2024

		Det tillates oppført garasje/carport på inntil 40 m² og utvendig bod på inntil 15 m². Garasje/carport og utvendig bod skal ikke medregnes i BYA og tillates plassert utenfor byggegrense, også når den sammenbygges med bolig. Nærmeste avstand til nabogrense for garasje/carport og utvendig bod kan være inntil 1,0 m. Maks gesimshøyde bod er 2,75 m målt fra topp gulv. Utvendig bod og carport skal ligge minimum 1m fra vegkant når den ligger langs vegen, og minimum 5 meter når den plasseres vinkelrett på vegen. Sikklirjer ut mot offentlig veg/gate skal være 3x20m. Det skal innfor siktsonen være fri sikt i en høyde av 50cm mot tilstøtende vegers nivå. Tomt 1 er ansvarlig for å ivareta brannkrav mellom tomt 1 og tomt 2. Det tillates terrasser over garasjer/carporter. Evt. terrasser skal plasseres minimum 4,0 m fra nabogrense og 5,0m fra veg, med unntak for tomt 2 mot sør. Inntil 50 % av terrassearealet kan være overbygget. Evt. overbygg skal ikke medtas i beregning av BYA for bolig. Forstøtningsmurer og levegger tillates oppført utenfor viste byggegrenser.
12.01.2015	14/07721	Gnr. 70 bnr. 38 deles i tre tomtar. Tomtene tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt
23.04.2015	14/07638	Gnr. 70 bnr. 110 og de to framåtte tomtene tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
20.07.2015	15/04721	Gnr. 62 bnr. 663 og 871 kan bebygges i henhold til vedlegg (1 m mellom boligene) i mindre endring vedtatt 16.07.15. BYA = maks 35 % eksklusiv garasje og boligene kan bygges med flatt tak. Begge eiendommen kan bebygges med kun en boenhet.
09.12.2015	15/10908	De nye tomtene på gnr. 70 bnr. 47 og 593 kan bebygges med BYA 30 % og tomtene kan bebygges med en boenhet pr. tomt.
29.03.2016	15/15250	Det tillates kun 1 boenhet på gnr. 62 bnr. 677 og 1 boenhet på den fradelte tomta. Det tillates garasje som vist på plankartet etter endringen. Gnr. 62 bnr. 677 og den Fradelte eiendommen tillates å ha utnyttelsesgrad 33 % BYA der garasje på maks 45 kvm kommer i tillegg. Byggegrensene på fradelte eiendom kan tillates å awike med inntil 1.0 meter. Men ikke slik at det overskrider utnyttelsen på 33% BYA. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for bil og minst 4 sykkelplasser på både Gnr. 62 bnr. 677 og eiendommen som skal fradeles fra gnr. 62 bnr. 677 .

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 07.02.1962
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune Dato for siste endring: 16.02.2024

09.03.21	20/00159	Eiendommen gnr 62 bnr 1257 endres fra en boligtomt til to boligtomter med følgende tillegg for eiendommene: Tomt 1 og Tomt 2 kan bebygges inntil 40% BYA. -Det tiltales maks 1 boenhet per eiendom. - Boligene tiltales oppført 12 etasjer med flatt tak med gesimshøyde 6,6 meter fra topp gulv i 1. etasje. - Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på 3,5 meter. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 0,5 meter fra nabogrense, også når den sammenbygges med bolig. Det tiltales ikke takterrasse over garasje nærmere enn 4m til eiendomsgrænse. - Det tiltales størrelse på garasje inntil maksimum 30m2 BRA. Det tiltales maks 2 parkeringsplasser per eiendom inkludert gjesteparkering. - Det skal være minimum 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplassene kan være i tilknytning til garasjen og kan være på inntil 10m2 og kommer i tillegg til garasjearealet. - Støttemurer inkl. sikringsgjerdet tiltales oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil tomtgrenser. - Adkomstvei er felles for tomt 1 og tomt 2. - Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer skal håndteres lokalt på tomtene. Fortetting skal ikke medføre økt belastning på offentlig overvannsnett.
19.03.2021* Se endring 23.02.2023	20/27630	*UTGÅR Endring av gnr 70 bnr 162 og den nye tomten med følgende bestemmelser: - Bebygd areal på tomt A skal ikke overstige 43% av netto tomtestørrelse. - Bebygd areal på tomt B skal ikke overstige 39% av netto tomtestørrelse. - Total BRA pr bolig skal ikke overstige 250 m2 BRA. - Det tiltales flatt tak med en gesimshøyde på 6,3 meter målt fra topp/ferdig gulv 1. etg. - TG på Bolig A er kote +48,7 og TG på Bolig B er kote +48,2. Maks gesimshøyde på garasjer er 3,5 meter. - Det tiltales parkering for maks 2 biler per eiendom inkludert gjesteparkering. - 2. etg av bolig kan plasseres over deler av garasje. I tillegg skal 2. etg av bolig ha en minsteavstand på 11 meter ifra grense mot nabo i nordøst med gnr/bnr. 70/801. - TG tiltales justert med +/- 0,3m fra angitt katehøyde. Side 4 av 5 - Innenfor frisksone skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veters nivå. - Utbygging av tomten skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende kommunalt overvannsnett.
13.04.2021	19/14537	Endring av gnr 62 bnr 694 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass) Boligen kan oppføres med 2 etasjer + sokkeletasje.

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 07.02.1962
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune Dato for siste endring: 16.02.2024

22.01.2018	17/11001	Gjelder for gnr 70 bnr 636 og den nye tomten med følgende tillegg: Begge tomtene på gnr 70 bnr 636 tiltales bygd med kun en boenhet. BYA = 35 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass) Boligene kan bygges med to etasjer pluss kjeller/underetasje, med gesimshøyde 6,5 meter målt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Garasje kan oppføres i en etasje med gesimshøyde 3 m og mønehøyde 4,5 m. Garasjen kan bygges sammen med bolig og den kan plasseres utenfor regulert byggegrense. På den nye tomtene kan garasjen plasseres i eiendomsgrænsen mot nordøst.
08.05.2019	18/12634	Gjelder for gnr 62 bnr 1125 og den nye tomten med følgende tillegg: Tomtene skal bygges med eneboliger med integrert carport. Det tiltales kun en boenhet i hver bolig. BYA = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligene kan bygges i 3 etasjer (3. etasje inneholder delvis målbart areal) innenfor gjeldende bestemmelser om maks mønehøyde og gesimshøyde. Boligene skal bygges med saltak. Topp plate 1. etasje = kote 59,4
14.12.2020	20/28345	For gnr 62 bnr 1371 og den fradelte tomt gjelder følgende tillegg: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Det tiltales kun en boenhet i hver bolig. Boligene kan bygges i 2 etasjer + kjeller/sokkel. Takformen er flatt tak. Maks byggehøyde er kote 59,6 for boligen som grenser til Vernorkveien og kote 58,6 for boligen mot øst. Maks gesimshøyde = 6,6 m målt fra ferdig gulv 1. etasje. Boligene skal ha en avstand på minimum 2 m. Takterrasse på garasje tiltales. Nødvendige støttemurer, levegger, gjerdet, trapper o.l. tiltales bygd utenfor regulert byggesone. Økt av renning av overvann skal håndteres på eiendommen. Det må sendes inn dokumentasjon fra infiltrasjonstest, beregning for overvannshåndtering og dokumentasjon på valgt løsning i forbindelse med søknad om sanitærabonnement.
17.12.2020	20/19842	For begge tomtene på gnr. 62 bnr. 167 gjelder følgende tillegg: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,5 m målt fra topp gulv i 1. etasje. Boligene skal bygges med saltak. Tomten på nordsiden av felles avkjørsel kan bebygges med en tomannsbolig med en boenhet i hver del, tomtene på sørsiden av felles avkjørsel kan bebygges med en bolig med en boenhet. Det tiltales takterraser og terrasser i 2. etasje men ikke nærmere nabogrense enn 4 m. Nødvendige forstøttingsmurer, trapper, gjerdet, levegger o.l. tiltales bygd utenfor regulerte byggelinjer. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. Det må sendes inn dokumentasjon fra utført infiltrasjonstest, overvannsberegninger og dokumentasjon på valgt løsning sammen med søknad om sanitærabonnement.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962

Dato for siste ending: 17.10.2022

20.07.2022	21/14903	Adkomst via felles vei fra Sneahelvelien. Eventuelle trapper, forstøtningsmurer, gjerder mm tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.	
20.07.2022	21/14903	Gjeldende for gnr 62 bnr 969 og fradelte tomt: Tomt A kan bebygges med BYA = maks 42% og tomt B med BYA = maks 39% (Bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass og sykkelparkering) Det tillates maks en boenhet pr.tomt. Boligene kan oppføres i en etasje med underetasje. Takform skal være flatt tak. Gesimshøyde = maks 6,5 m målt fra topp gulv underetasje. Bolig A: Høyde topp gulv underetasje = maks kote 48,9, og for bolig B = maks kote 46,6. Garasje maks 30 m² kan oppføres med maks gesimshøyde 3 m målt fra topp garasje gulv. Garasje skal plasseres min 5 m fra adkomstvei og kan plasseres utenfor regulert byggegrense, minimum 1m fra nabogrense og 1 m fra gangsti. Delvis overdekning av terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 4 m fra nabogrense og 2 m fra gangsti. Det kan oppføres maks 2 levegjer i forbindelse med hver bolig på maks 2 m lengde. Taktterrasser tillates ikke. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Overvannsrenning som følge av fortettingen og klimaendringer skal håndteres på tomtene. Fortettingen skal ikke medføre økt belastning på offentlige overvannsnett.	
17.10.2022 se ending 03.03.2022*	21/14720	Gjelder for begge tomtene på gnr 62 bnr 823 med følgende tillegg: BYA tomt A = maks 43% og BYA tomt B = maks 38%. Boligene kan bygges med 3 etasjer, BRA for 3.etasje = maks 40m². Mønehøyde = maks 9,0m og gesimshøyde = maks 6,0m målt fra topp gulv 1.etasje (kote 57,15).	
06.02.2023	22/00353-3	Endringene gjelder for eiendommen med gnr. 62 bnr. 383. Endres fra en boligtomt til to boligtomter med følgende bestemmelser for eiendommene: • Bebyggelsen skal oppføres med saltaksløsning eller forskjøvet saltaksløsning. • Gesimshøyde (høyeste gesims) på inntil 5,8m regnet fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig terreng. • Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 2,7m og maksimal mønehøyde på 3,8m regnet fra gjennomsnittlig terreng. • Tillatt BYA settes til 33% inkl. garasje/sportsbod samt sykkelparkering. • Det tillates maks 1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering. • Det skal på situasjonskart ved byggemelding vises oppstillingsplass for sykkel. Det skal være minimum 3 plasser pr. bolig.	

Side 8 av

Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones

PlanID 5701

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962

Dato for siste ending: 17.10.2022

19.05.2021	20/00159	Boligen kan oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde=60,7 Høyde topp gulv sokkeletasje = 50,8 og topp gulv 1.etasje = 53,8. Tillatt maks byggehøyde = 8,0m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Adkomst/innkjørsel skal være direkte fra Vølstdaveien.	
19.05.2021	20/00159	Gjelder for gnr 62 bnr 1257 endres fra en boligtomt til to boligtomter med følgende tillegg for eiendommene: Tomt 1 og Tomt 2 kan bebygges inntil 40% BYA. -Det tillates maks 1 boenhet per eiendom. - Boligene tillates oppført i 2 etasjer med flatt tak med gesimshøyde 6,6 meter fra topp gulv i 1. etasje. - Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på 3,5 meter. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 0,5 meter fra nabogrense, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates ikke taktterasse over garasje nærmere enn 4m til eiendomsgrænse. - Det tillates størrelse på garasje inntil maksimum 30m2 BRA. Det tillates maks 2 parkeringsplasser per eiendom inkludert gjesteparkering. - Det skal være minimum 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplassene kan være i tilknytning til garasjen og kan være på inntil 10m2 og kommer i tillegg til garasjearealet. - Støtemurer inkl. sikringsgjerder tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil tomtgrenser. - Adkomstvei er felles for tomt 1 og tomt 2. - Økt overvannsrenning som følge av fortetting og klimaendringer skal håndteres lokalt på tomtene. Fortetting skal ikke medføre økt belastning på offentlig overvannsnett. - Det tillates ikke innglassing og overbygging av balkonger.	
10.09.2021	21/12812	Gnr. 62, bnr. 835, 836, 837, 838 og 839 har kjøpreatkomst via gnr. 62 bnr. 50.	
03.03.2022* Se ending 17.10.2022	21/14720	Gjelder for begge tomtene på gnr 62 bnr 823 med følgende tillegg: BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Begge tomtene kan bebygges med kun en boenhet. Boligene skal bygges med saltak med mønehøyde = maks 8,5 m og gesimshøyde = maks 6,5 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Boligene kan bygges med 2 etasjer. Høyde topp gulv 1.etasje = maks kote 57,15. Garasje til bolig A tillates bygd med minsteavstand til nabo i vest på 1,0 m, også når garasjen er sammenbygd med bolig. Taktterasse på garasjen tillates ikke. Nødvendige forstøtningsmurer, gjerder, levegjer, trapper o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på eiendommene.	
13.07.2022	21/17226	Gjelder for ny tomt på gnr 70 bnr 420 med følgende tillegg: BYA = maks 40% (bolig, garasje, bod og parkering). Boligen skal bygges i 2 etasjer og den skal oppføres med pulttak. Gesimshøyde = maks 6,5 m regnet fra topp gulv 1.etasje. Høyde topp gulv 1.etasje = maks kote 51,5. Det er tillatt med balkong i 2.etasje.	

Side 7 av

Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones

PlanID 5701

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste ending: 17.10.2022

		inntil 2,0 m utenfor regulert byggegrense mot sørvest mot gnr/bnr 70/269, og karnepp i 2. etasje tillates med inntil 0,6 m utstikk mot nordøst mot gnr/bnr 70/412 i en bredde på 3,2 m. Eksisterende garasje kan beholdes utenfor byggesone selv om den er sammenbygd med bolig. Trapp ned til terrenget kan etableres utenfor byggegrenser for eksisterende bolig. Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,0 m kan oppføres utenfor regulerte byggesoner. Tillatt BYA settes til 33% for BF1 og til 38% for BF2. Frisktsoner skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Det skal være friskt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer skal håndteres lokalt på tomtene og skal ikke medføre økt belastning på offentlig overvannsnett. Tomtegrenser vist i plankartet er bindende for opprettelse av eiendom(er). Det tillates takterrasser over eksisterende og ny garasje. Takterrasser for nytt tiltak skal være innenfor byggegrense. Før det kan gis en midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig i BF2 skal boder fjernes vest og nord for eksisterende garasje i BF1, og det skal etableres en takterasse og adkomst til denne. Dersom det søkes om å rive eksisterende bolig i BF1 for å bygge ny iht. reguleringsbestemmelsene, tør BF2 tas i bruk, faller dette kravet bort.
24.01.2024	22/00464	Reguleringsbestemmelsene til plan 5701 gjelder for gnr.62 bnr.197 og den nye tomten med følgende tillegg: Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. BYA for ny bolig = maks 35 %. Ny bolig skal oppføres i to etasjer med flatt tak med maks gesimshøyde = 7,0 m, målt fra topp gulv underetasje. Bod/uthus på ny tomt tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Ny garasje skal bygges som vist på plankartet, den skal være felles for begge tomtene. Garasjen skal bygges vinkelrett på veien med avstand 5 m til vei. Ved en eventuell utvidelse av Postveien skal titakshaver endre plasseringen på garasjeporten slik at garasjen blir stående parallelt med Postveien. Nødvendige gjerder, trapper, murer o.l. tillates bygd utenfor regulert byggegrense. Adkomst for ny bolig/ny tomt skal være på østsiden av eksisterende bolig med tinglyst veirett

Side 10 av 10
Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones
PlanID 5701

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste ending: 17.10.2022

		• Avfallsbeholdere settes ut til renovasjonsbilens kjørerute på tømmedag. • Innenfor frisktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. • Overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer skal håndteres lokalt på tomtene. Fortetting skal ikke medføre økt belastning på offentlig overvannsnett. • Viste tomtegrenser i plankartet er bindende for opprettelse av eiendom(er). • Det skal legges til rette for å kunne sne på egen tomt. Snuplassen skal opparbeides med armert gress.
23.02.2023	22/00164	Gnr 70 bnr 162: Reguleringsbestemmelsene til plan 5701 gjelder for eiendommen gnr 70 bnr 162. Tilleggsbestemmelsene vedtatt ved brev datert 19.03.21 utgår.
09.03.2023	22/00251	Gnr 62 bnr 1258: Eiendommen gnr.62 bnr.1258 kan bygges med en vertikaldelt bolig som henger sammen med et felles trapperom. BYA = maks 30 % (summen av bolig, bod og garasje). Høyde ferdig gulv underetasje = maks kote 37,90. Mønehøyde bolig i nordvest = maks kote 48,50 og mønehøyde bolig i sørøst = maks kote 47,52. Omsøkt eiendom og naboeiendommene i nord skal tilfredsstille kravene til 50 % sol på uteoppholdsarealet både ved vår/jendøgn og sommersolhverv. Garasje til begge boligene er i underetasjen til bolig i sørøst. Parkeringsdekning på eiendommen skal være 1 parkeringsplass pr. boenhet inklusive gjesteparkering. Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,0 m kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og/eller i nabogrense. Utvendige trapper kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer skal håndteres lokalt på eiendommen. Fortettingen skal ikke medføre økt belastning på offentlig overvannsnett.
06.11.2023	22/00378	Gnr 70 bnr 412: Bolig i BF1 kan oppføres med maks. gesimshøyde på 5,8 m og maks. mønehøyde settes til kote +60,0. Bolig i BF2 kan oppføres med maks. gesimshøyde på 6,2 m og maks. kotehøyde på tak settes til 58,50. Det tillates kun en boenhet pr. eiendom. Garasje og bod kan være en del av boligen. Boliger og garasjer skal oppføres innenfor byggegrenser. Garasje for ny bolig tillates bygd

Side 9 av 10
Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones
PlanID 5701

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.02.1962
Dato for siste endring: 17.10.2022

		over denne eiendommen. Ny adkomst fra Postveien som vist på planendringen. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom
16.02.2024	22/00378	Gnr 70 bnr 412 Supplering i bestemmelsene for BF1: Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote +58,0. Mønelinje tillates ikke plassert nærmere enn dagens situasjon mot tilgrensende eiendom med gnr 70 bnr 318.



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 04 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Ivar Rusdal,
Fr. Stangsgt. 7,
4300 SANDNES

EE/akh-70/257

jnr. 91/1977

Sandnes, den 09.10.1991

D Sak 727/91.

Søknad v/ark.kontoret Vest A/S mottatt 22.9.91 om oppføring av garasje/bod + ominnredning av eks. garasje til bolighus på gnr. 70 bnr. 257, Trones.

Bruksareal ny garasje: 45 m². Eks. garasje som omgjøres til bolig: 50 m².

Totalt bruksareal bolighus: 293 m².

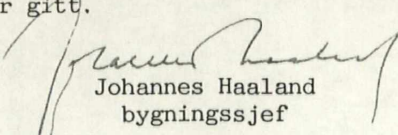
Attester om nabovarsel foreligger.

Tidligere melding av carport utgår.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.
2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.
3. Garasjen må plasseres min. 2,0 m fra kommunale ledninger.
4. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.
5. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
6. Det må innhentes gravetillatelse fra byingeniøren, televerket og elverket. Godkjenning av byggesøknaden er avhengig av at gravetillatelse blir gitt.


Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: E. Evensen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 22. mars 1961.

Sak 128/61. Jnr.249/61.

Byggemelding av 1/3-1961 fra Fr. Odfjell for et 67 m², 1 etasjes tilbygg til nåværende bolighus på gnr.70, bnr.257. Trones.

Det søkes om dispensasjon for overskridelse av byggelinjen. Samtidig søkes om godkjenning for en sluseanordning for passasje mellom garasje og hus.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Det forutsettes at det blir gitt tinglyst erklæring om avståelse av erstatningskrav for tilbygget i tilfelle det blir ekspropriert deler av eiendommen for utvidelse av vegen.

Det forutsettes videre at dørene i slusen blir branndør 30 (f. eks. S.O.S. dør).

Rett utskrift:

Sendes herr disponent Fr. Odfjell, Trones, pr. Sandnes, under henvisning til ovenstående.

Sandnes, 25. mars 1961.

Magnus Ræed.

Gjenpart for:

Arkitekt Thor Berstad, Sandnes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 14.12.2021

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 21/01893-6
Arkivkode: 70/257

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 70/257

Byggeadresse: Fredrik Stangs gate 7

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Ansvarlig søker m/adr: Bjerga Bygg AS, Luramyrvæien 9, 4313 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for vinterhage som tilbygg til garasje med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 06.12.2021, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 22.02.2021.

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.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kjetil Pedersen
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

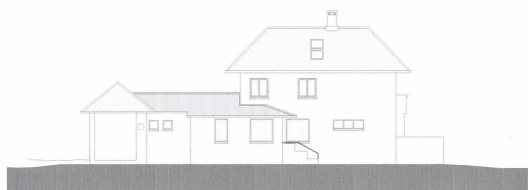
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

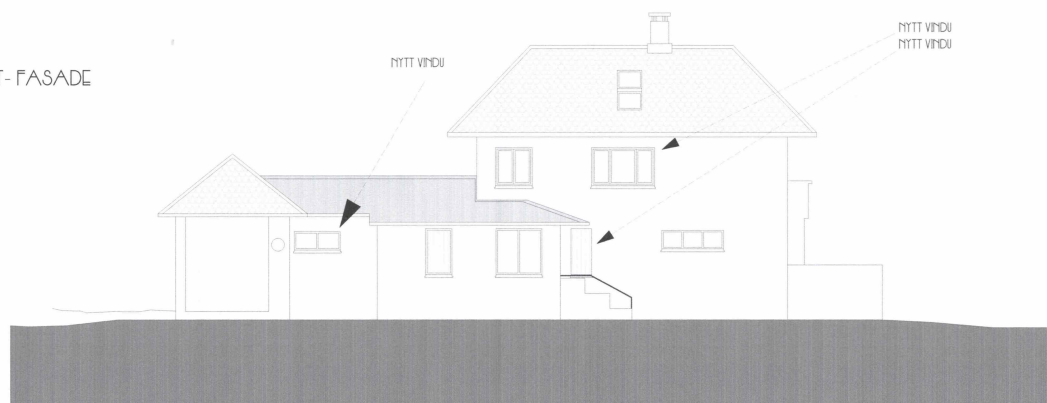
Vedlegg: Kommunalinformasjon

E3 ~~DZ~~

EKSISTERENDE VEST- FASADE



NY VEST- FASADE

[illegible]

E 4

EKSISTERENDE ØST- FASADE



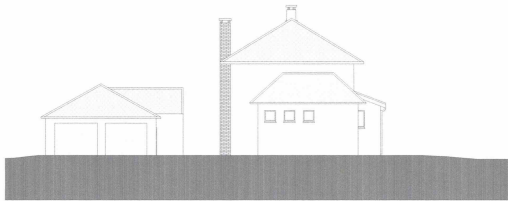
NY ØST- FASADE

[illegible]

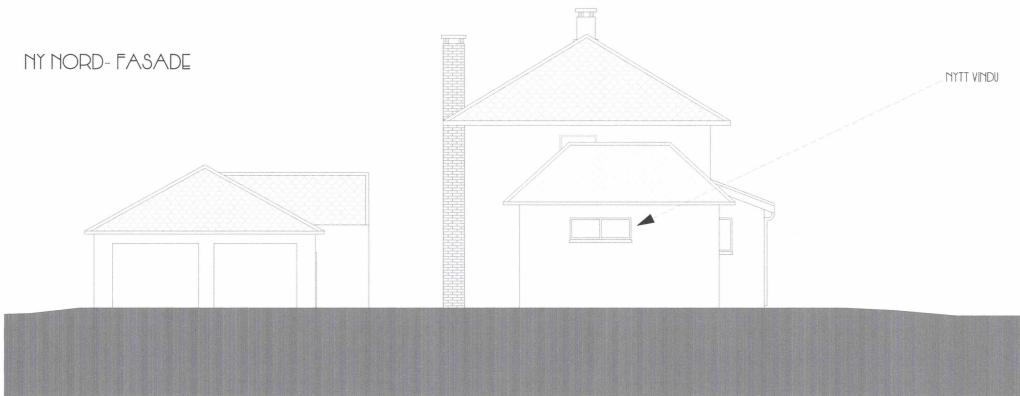
Vedlegg: Kommunalinformasjon

E 9

EKSISTERENDE NORD- FASADE



NY NORD- FASADE



SAARK ARKITEKTER				Prosjekt
Stadskommune	2005-10-10	Lokalisering		Santholmen
Driftsform	2005-10-10	Prosjekt		Santholmen
Fasadeendring i forbindelse med utbygging av 7. etasje		Gnr. 30 Dns. 237		Anden G. Hus
Fasade (Hus)		1200/1100	5	2005-10-10

E 6

EKSISTERENDE SØR- FASADE

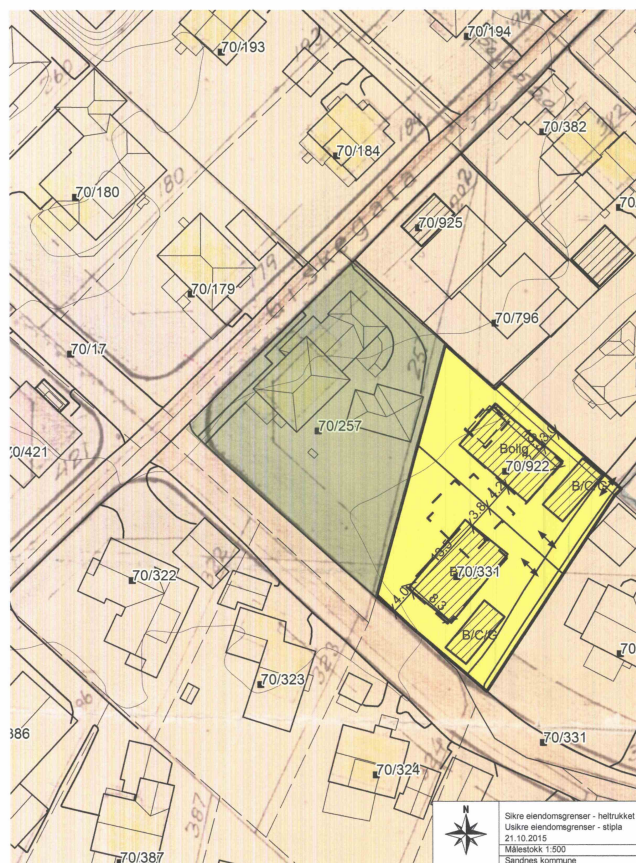


SØR-FASADE BEHOLDRES UENDRET



SAARK ARKITEKTER				Prosjekt
Stadskommune	2005-10-10	Lokalisering		Santholmen
Driftsform	2005-10-10	Prosjekt		Santholmen
Fasadeendring i forbindelse med utbygging av 7. etasje		Gnr. 30 Dns. 237		Anden G. Hus
Fasade (Hus)		1200/1100	5	2005-10-10

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SAARK ARKITEKTER		swati.sahitika@gmail.com 099555890 Nomor 2,4 A Jl.M. Soerabaja no.252-0905 60287020 www.saark.id ardi@saark.id		Desain
Titik-titik	1/100	2018-10-19	Estimasi	San Nishat
Diakses Pasekembang Tieduk Slange gate 2, sandes		PERSEKUTUHAN S. LAMBERT Ged. 30 Dns 257	Anda	Anda G. Tual
nama	SITIASJUNKART	1500.1000	1	2018-10-19

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

regulert slik at eiendommen vil fortsatt oppleves som åpen og romslig. Tilbygg til garasje på bakkenivå vil også ruve mindre enn et tilbygg til boligen som har inngang 1/2 etasje over bakkenivå, som igjen gir bedre tilgjengelighet.

Tiltaket vil ikke tilsi desette hensikten bak regulering av grad av utnyttelse, eller medføre noen negative konsekvenser for omgivelsene. Fordelene ved å plassere overbygget uteareal på bakkenivå og den åpne og lette konstruksjonen gir mulighet for økt bruk av utearealene, med et begrenset bygningsvolum.»

Protest og merknad:
Naboer er varslet. Det foreligger ingen merknader.

Byggesaksjefens vurdering:
Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og tomtlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsi desatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad er å ivareta strøkets karakter, sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur, samt å sikre at eiendommen har tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Utnyttingsgraden skal også ivareta nabohensyn ved å hindre at volumet på nabobebyggelse blir for stort.

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanen, som setter en maksimal begrensning på uthus og garasjer til 30 m². Reguleringsplanen er fra 1962, og kommuneplanen overstyrrer planen på dette punktet. Den tillater opp til 50 m² for garasje/carport/bod og lignende. Totalt vil BYA til garasje og tilbygg utgjøre en BYA på 72 m². Dette er en størrelse vi normalt ikke godkjenner. Men den konkrete eiendommen vurderes til å få arealet. Dette er en stor enebolig tomt med et godt uteoppholdsareal. På grunn av plassering og den tette vegetasjon i området vil den ikke være til sjenanse for naboene. På grunn av eiendommens karakter vil den heller ikke skape presedens. Tilbygget vil utgjøre en objektiv fordel for eiendommen ved at den lettere tilgjengeliggjør opphold i dårlig vær, samtidig som den ikke skaper ulemper. Vi støtter oss til tiltakshavers begrunnelse og gir dispensasjon.

VEDTAK:

Vi gir dispensasjon fra planens tillatte garasjeareal. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Byggverket skal plasseres som vist i situasjonsplan.
3. Før bygget tas i bruk må det søkes om ferdigattest.

Måleroleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Bjerga Bygg AS
Luramyveien 9
4313 SANDNES

Sandnes, 22.02.2021

Deres ref: Vår ref: 21/01893-2
Saksbehandler: Simon Tveit Dyddahl Arkivkode: 70/257

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-4

Gnr./Bnr: 70/257 Byggeadresse: Fredrik Stangs gate 7
Tiltakets art - Bygges/Anleggets art: 111 Enebolig-26 Endring av bygg Ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Ansvarlig søker m/adr: Bjerga Bygg AS, Luramyveien 9, 4313 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 03.02.2021

Fakta:
Det søkes om vinterhage som tilbygg til garasje. Tilbygget søkes oppført inntil 30 cm fra nabogrensen. Det foreligger skriftlig samtykke til plassering fra naboene som berøres.

Tilbygget utgjør 20,6 m² BYA og 18,9 m² BRA. Det er søkt dispensasjon for overskridelse av tillatt garasjeareal.

Gjeldende plan:
Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones, planID. 5701.

Begrunnelse:
«Hensikten med tiltak er å øke muligheten til å bruke utearealene også ved oppføring av glassak/vegger som gir bedre ly for vær og vind og samtidig kan åpnes når været tillater dette. Utstrakt bruk av glass gir opplevelse av en lett og åpen konstruksjon.

Gjeldende regulering åpner for at det kan bygges uthus/ garasjer inntil 30m². Eksisterende garasje er oppført i mur og er på ca 41 m² BRA, det overbygde uteareal blir på ca 19m² BRA - samlet se ca 60m² BRA (72,2m² BYA) For bolig gjelder utnyttelse på 25% BYA av nettoareal i den gamle planen.

Tiltaket overskrider regulert utnyttelse for garasje/uthus, men tomtestørrelsen (ca. 1248 m²) tilsier at den totale utnyttelsen for bolig og garasje samlet vil være lavere enn det som samlet sett er

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Tilakshaver 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 eByggWeb og 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.

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

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

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

Simon Tveit Dybdahl
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Erklæring - Plassering i nabogrense;Situasjonsplan

Kopi:
Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

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 kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

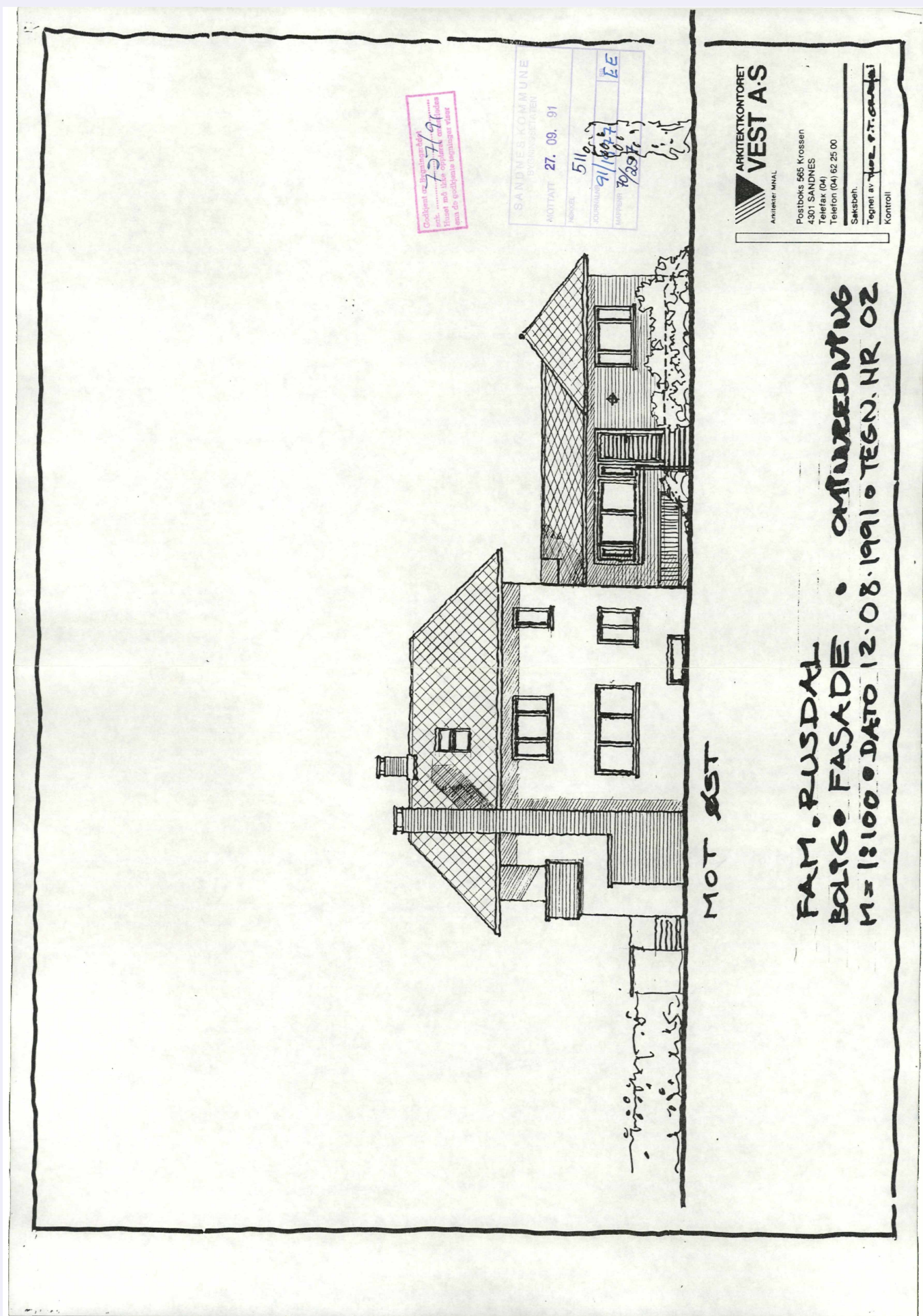
Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

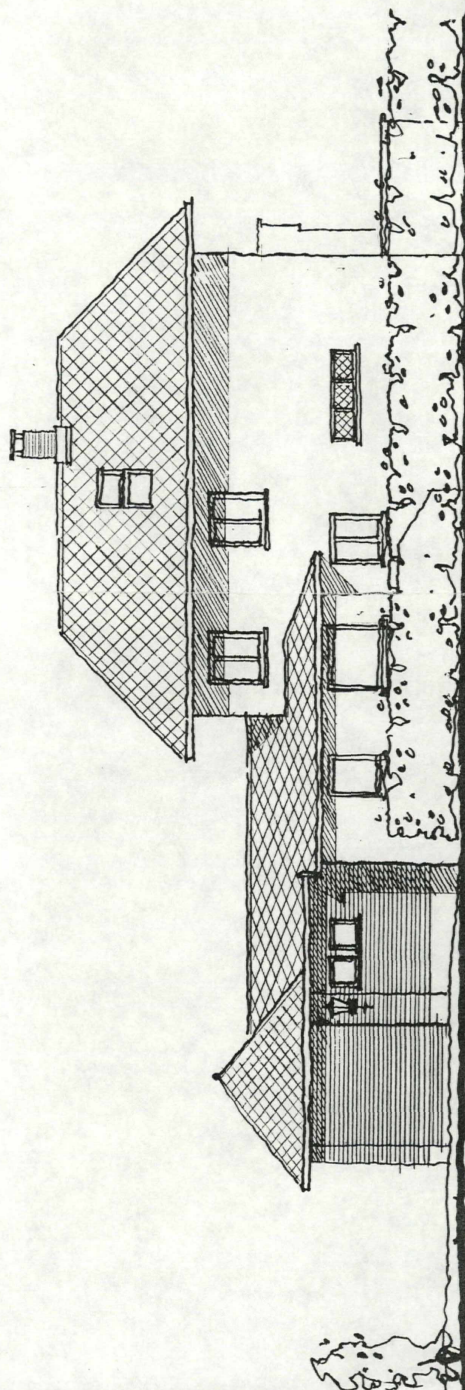
Klagefrist

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.





MOT VEST

FAM. RUSDAL
BOLIG • FASADE • 0 MINNREDNING
M: 1:100 • DATO 12.08.1991 • TEGN. NR 01

Coillier
13.7.91
Huset er bygget i henhold til
den tekniske tegning.

SANDNES KOMMUNE			
SANDNES KONTOR			
MOTTATT	27. 09. 91		
NR	511		
ÅR	91/1977	EE	
MOTTATT	70/257		

ARKITEKTKONTORET
VEST A.S

ARKITEKT MINAL

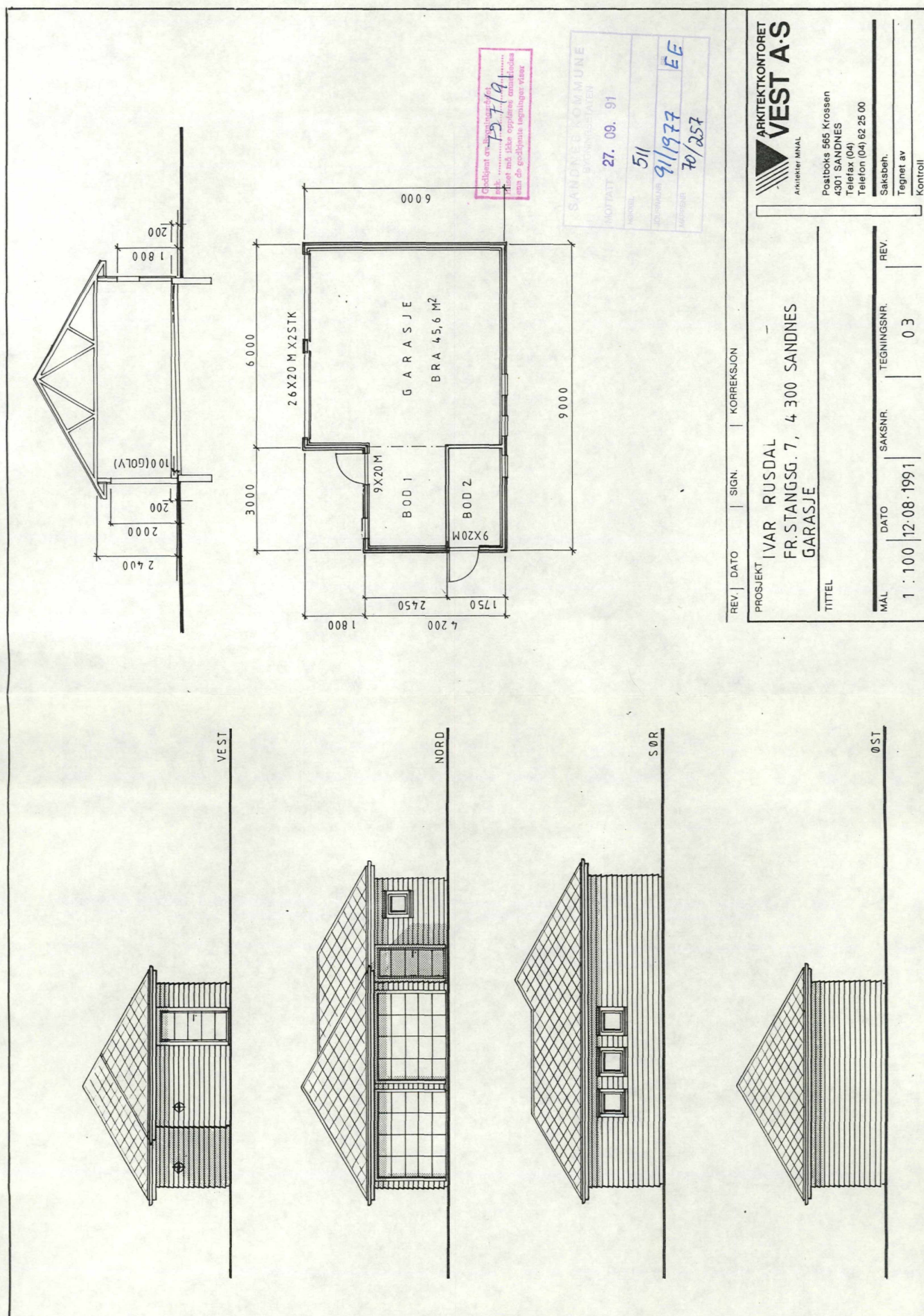
Postboks 565 Krossen
4301 SANDNES
Telefax (04)
Telefon (04) 82 25 00

Saksbehandler

Tegnet av

Kontroll

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



KOPPERBESLAG 0.9MM

ALTA SKIVER 12'X18"

LEKTER 32X50MM TRIMPREGERET

STØR 13X38MM

PAPP D-GLASS

SUTAK 3MM

LIFTING 48X48MM

PPPP 6.0.0

EKSISTERENDE SUTABORD

EKS. VINDU FLYTTES TIL DENNE POSITION

CA 35° (GAVLER CA 45°)

EKS. VINDU PÅ ØST-FASADE FLYTTES TIL DENNE POSITION

KOPPER RENNE/KØDKER "A" NEDLØP 3" -0.9MM

NYE VINDU 8 X10 M 2 STK.

STEINULL 125 MM A-PLATE

DIFFUSIONSPERRER 0.15MM PLASTFOLIE

GLATTPANEL 15X14.5MM GRAN

UK EKS. HØNDEBELTKE

TEPE

FYTENDE GULV 15MM SCHÜBL

STEINULL 30MM TUNE 1.150

le-elværm-list

strengskåne der spotlight

2760

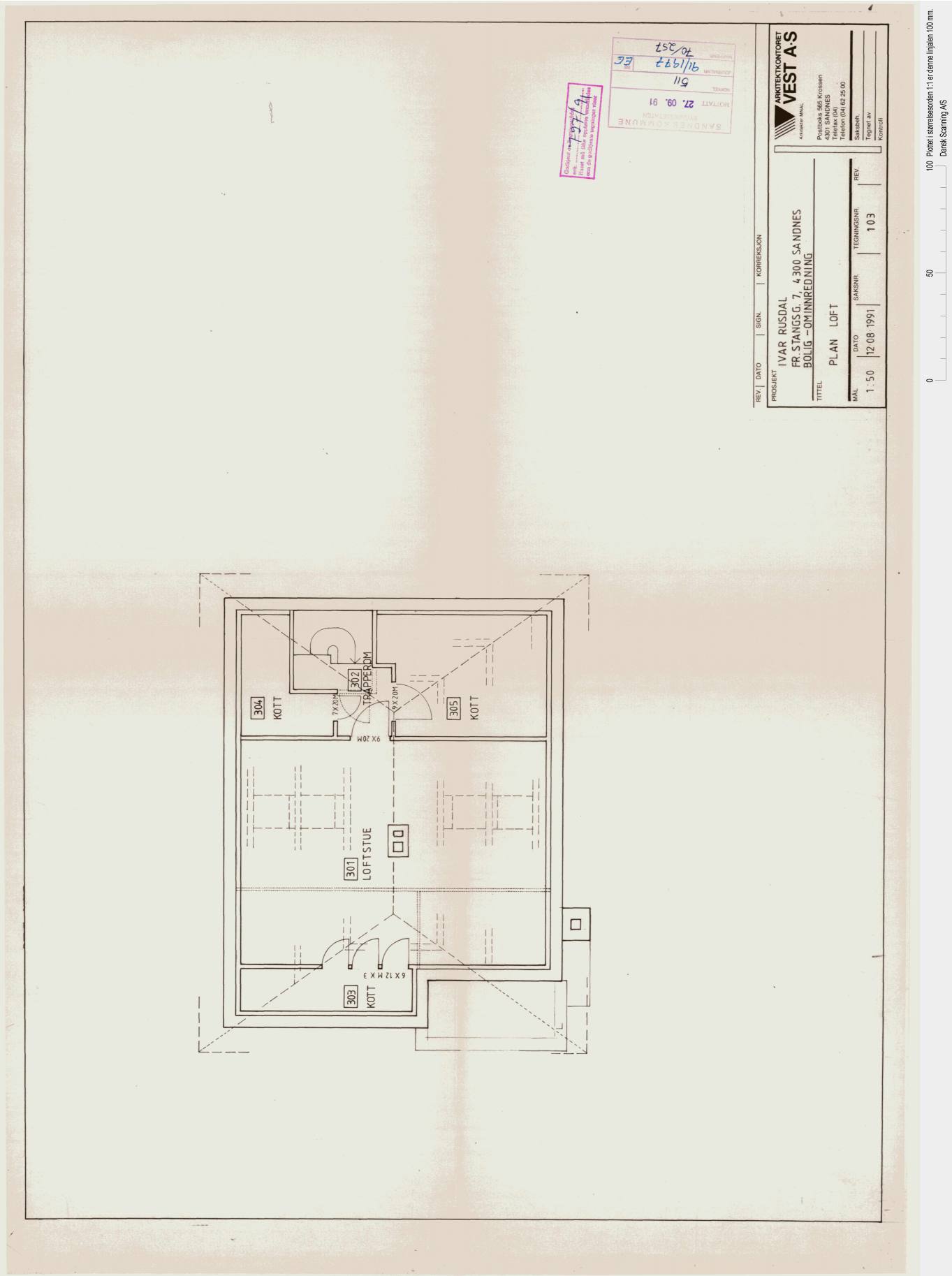
2300

2400

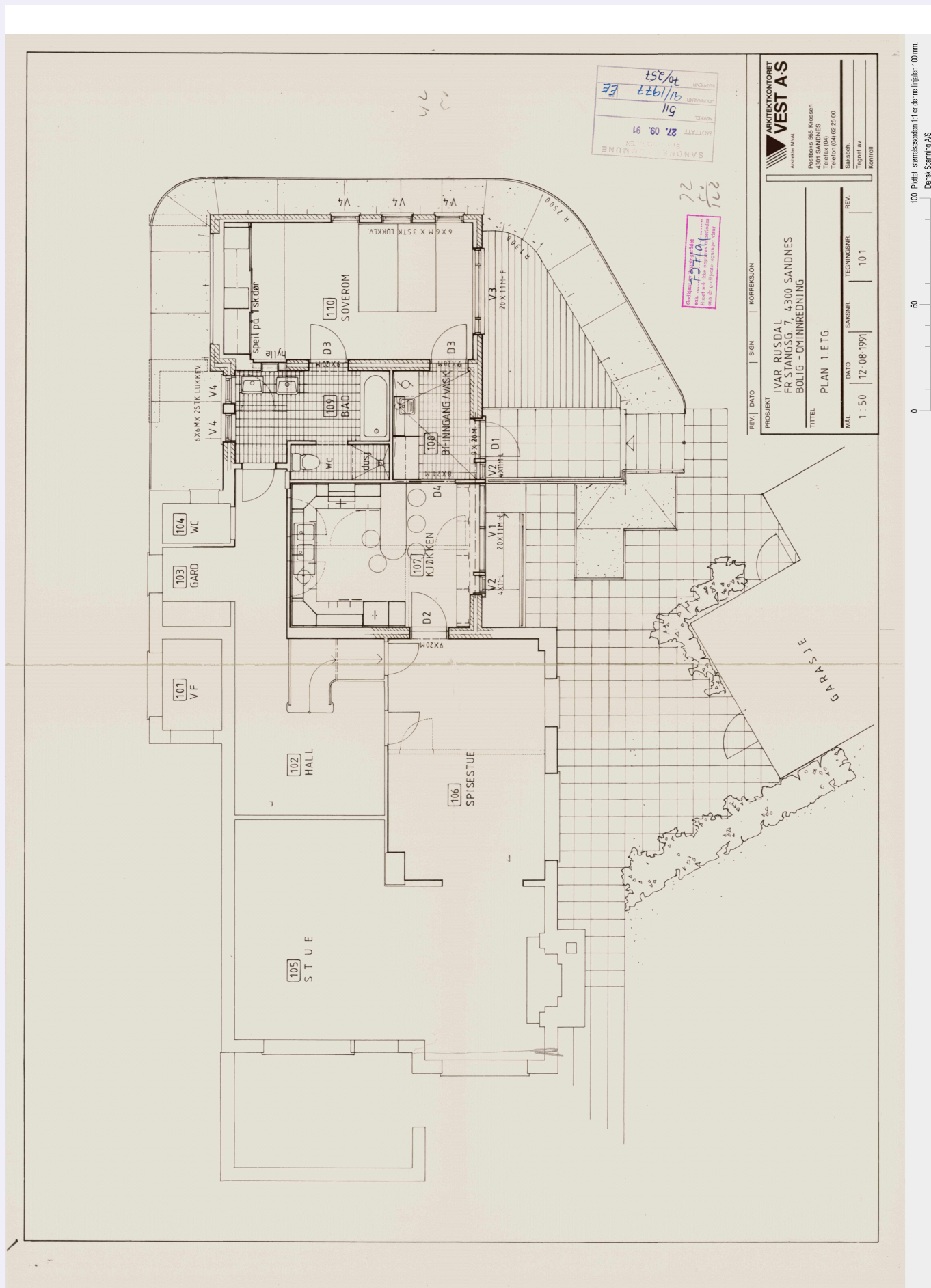
100 Pivotal størrelsesorden 1:1 er denne målestok 100 mm.

Dansk Skanning AS

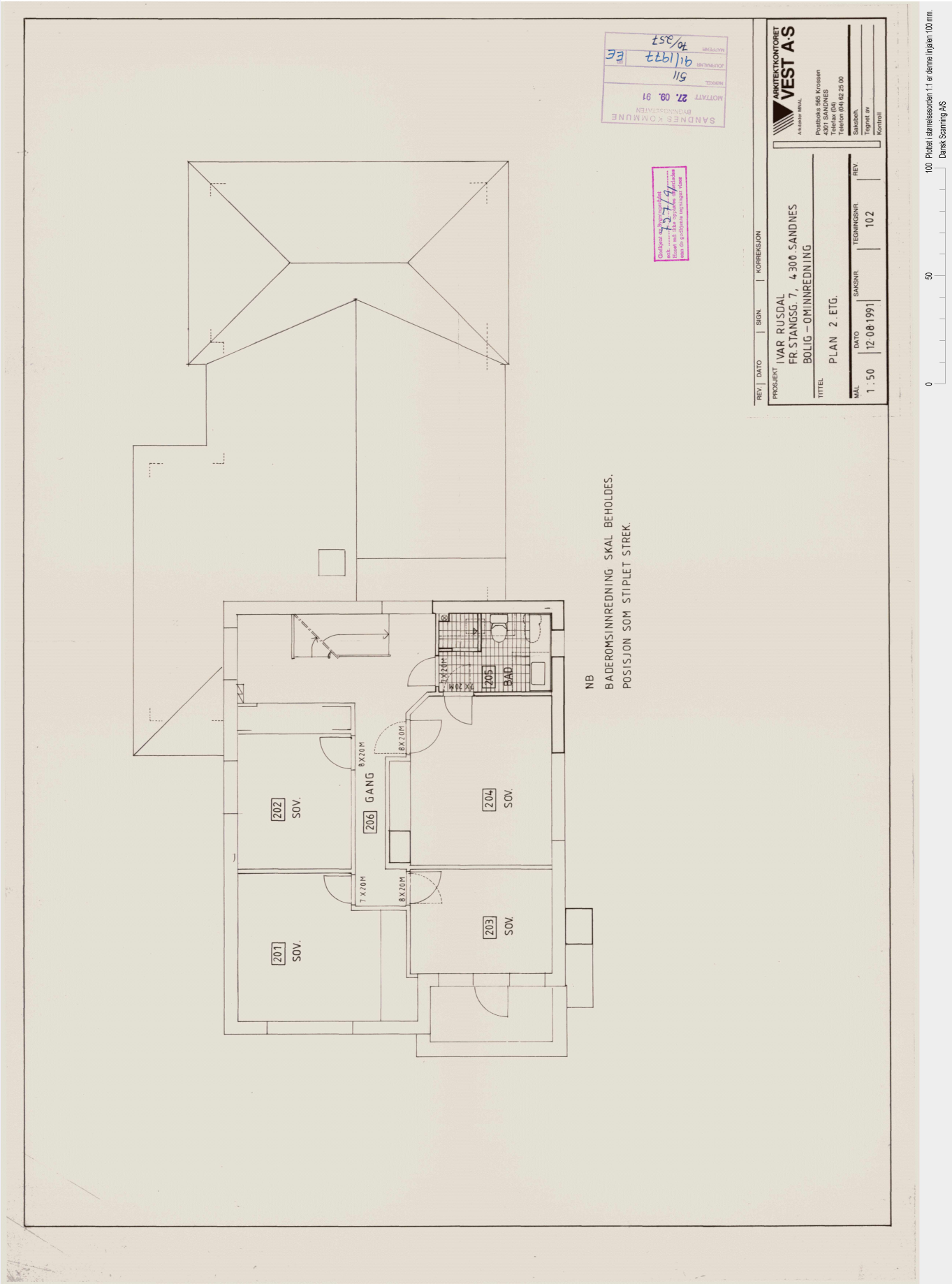
Vedlegg: Kommunalinformasjon



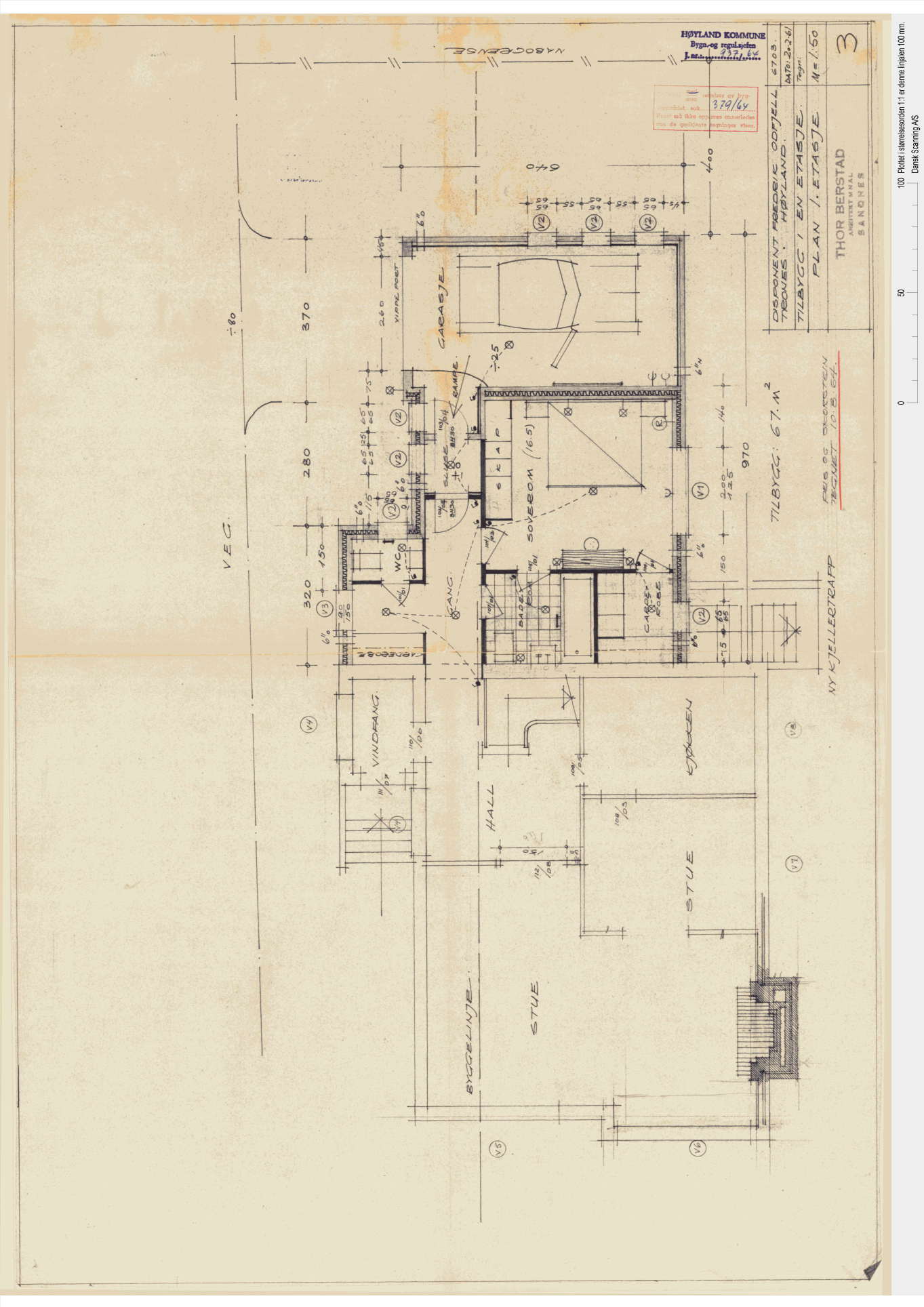
Vedlegg: Kommunalinformasjon

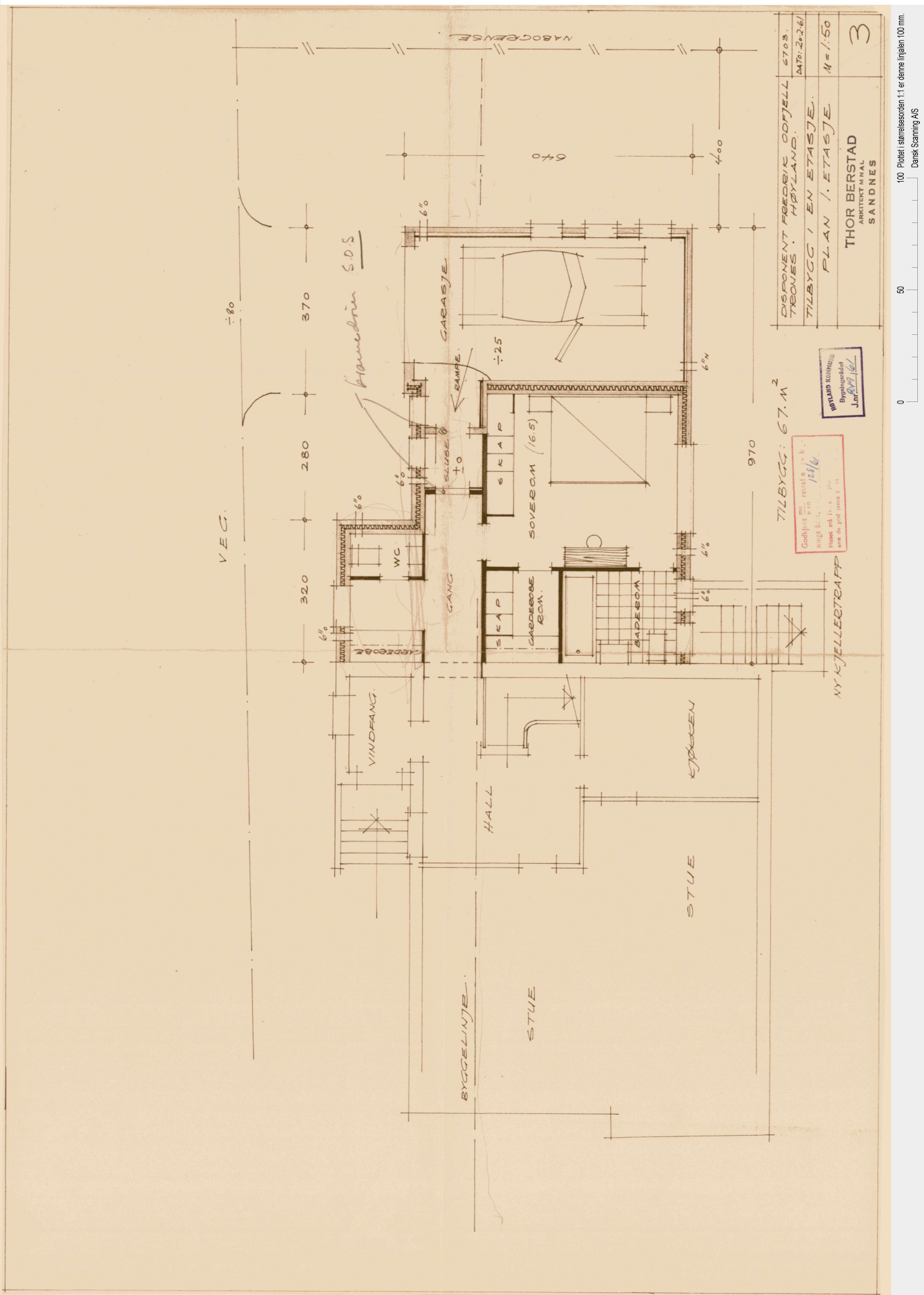


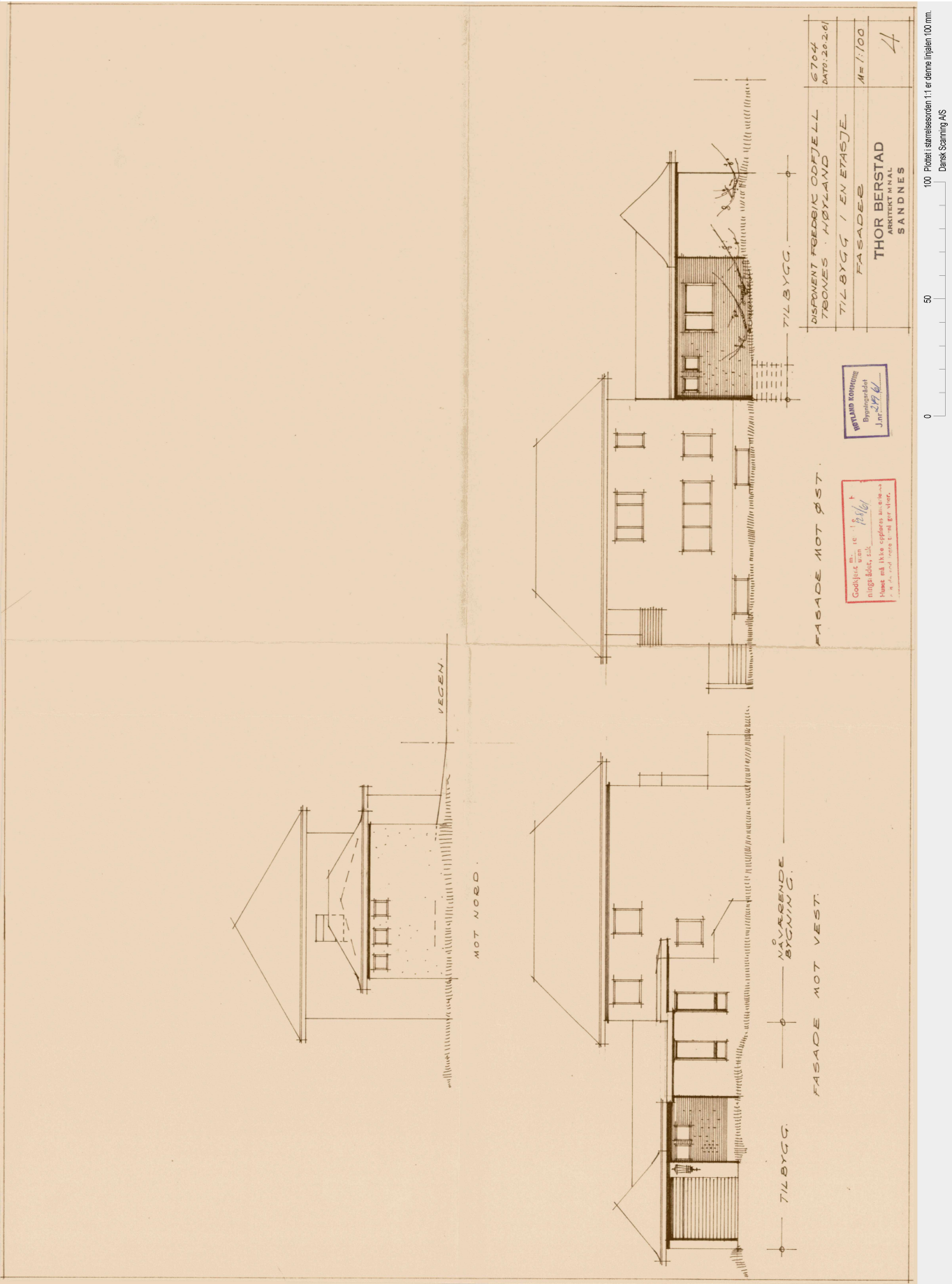
Vedlegg: Kommunalinformasjon



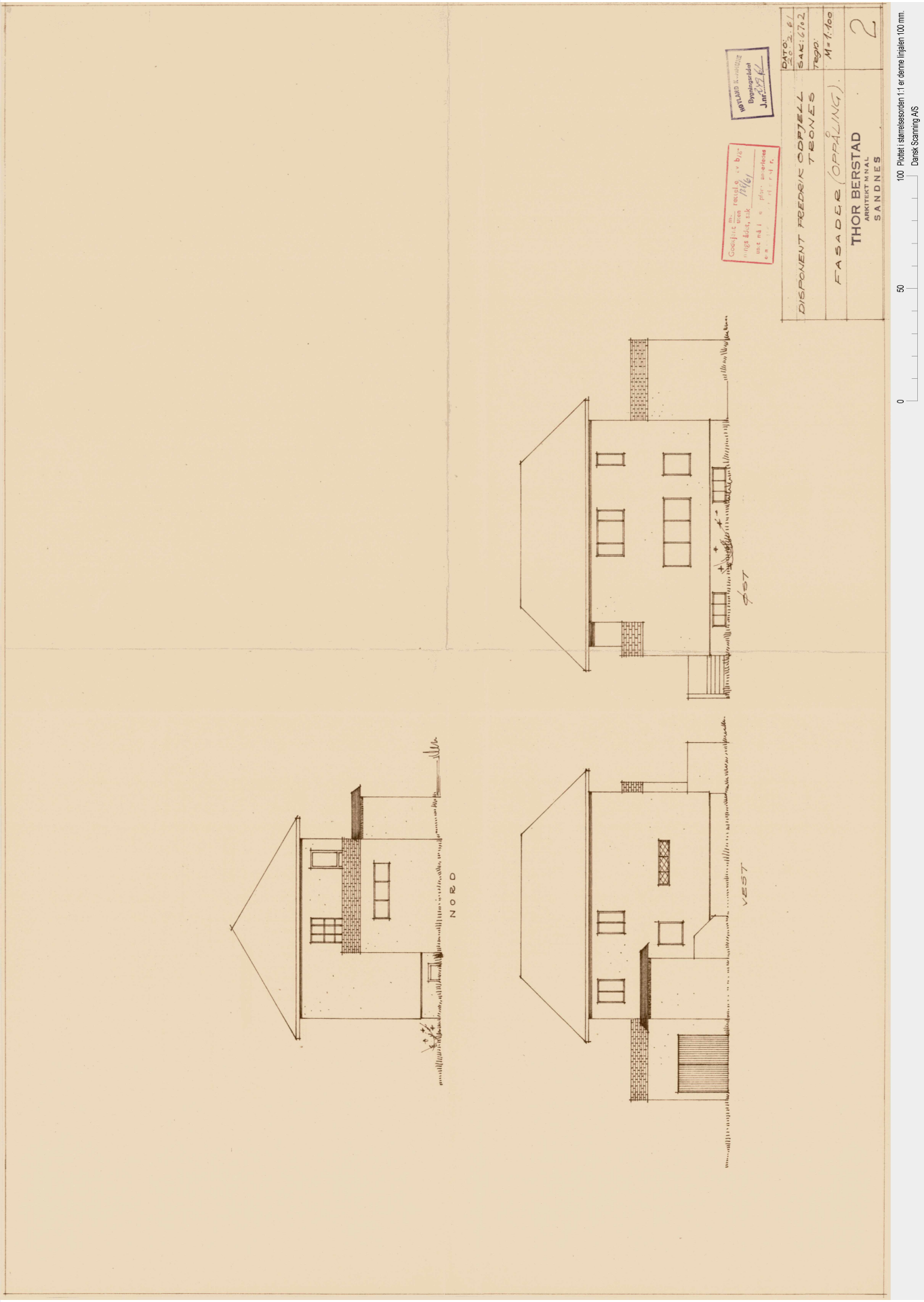
Vedlegg: Kommunalinformasjon



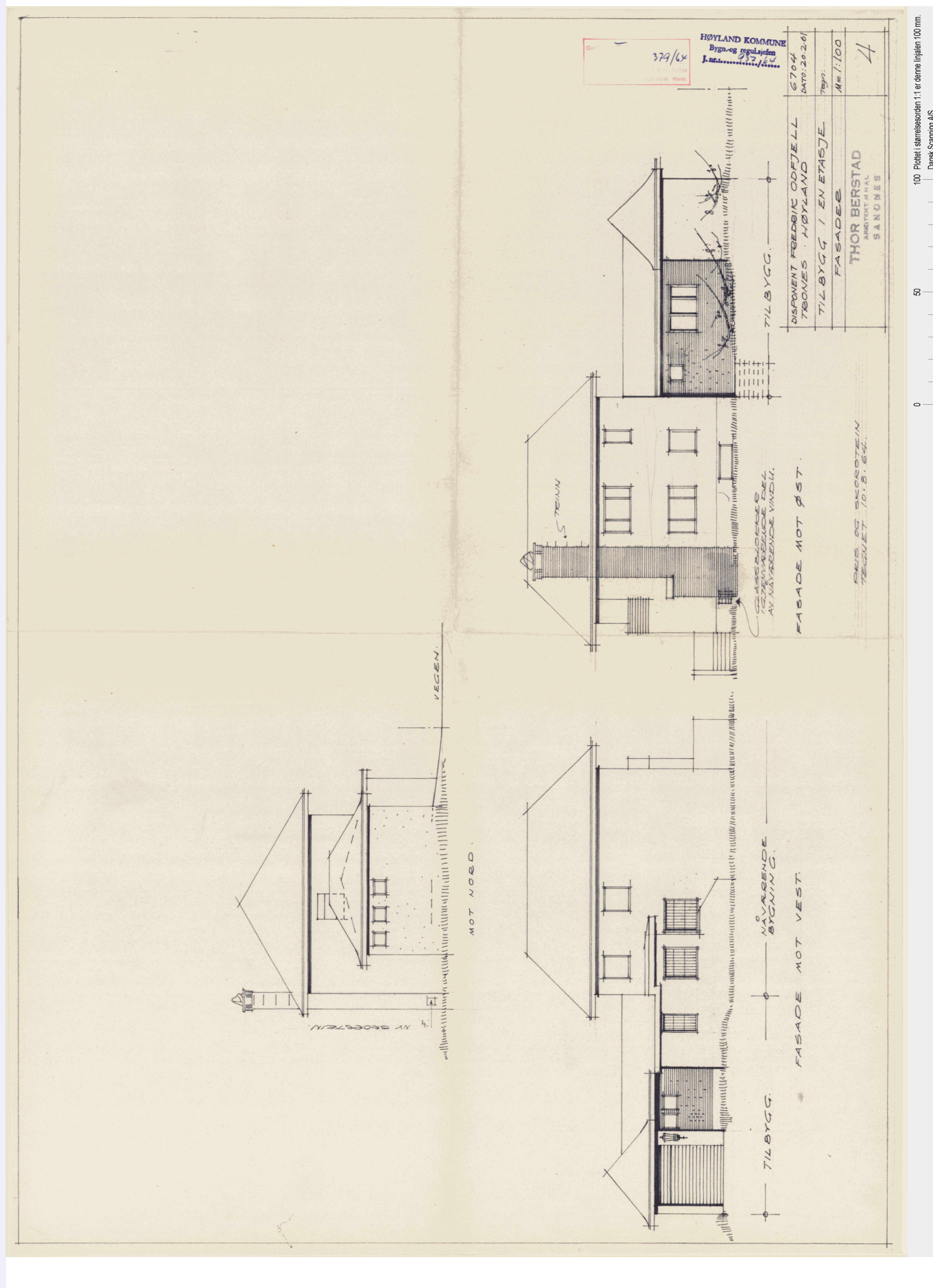




Vedlegg: Kommunalinformasjon



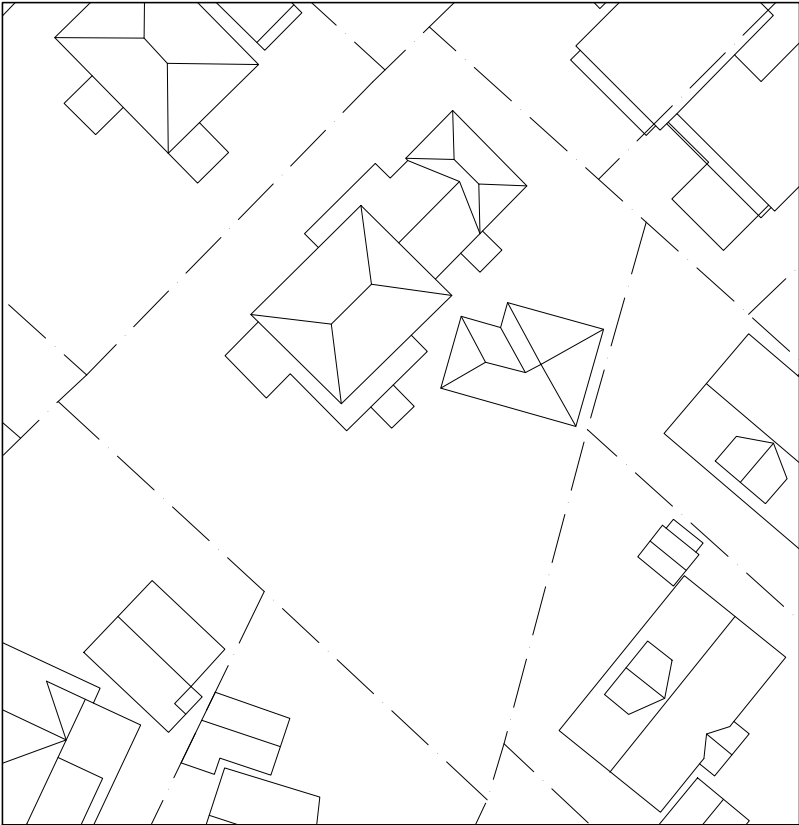
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Situationsplan - Eksisterende Forhold

Tegningsnr.: T_001_Situationsplan



Noter:

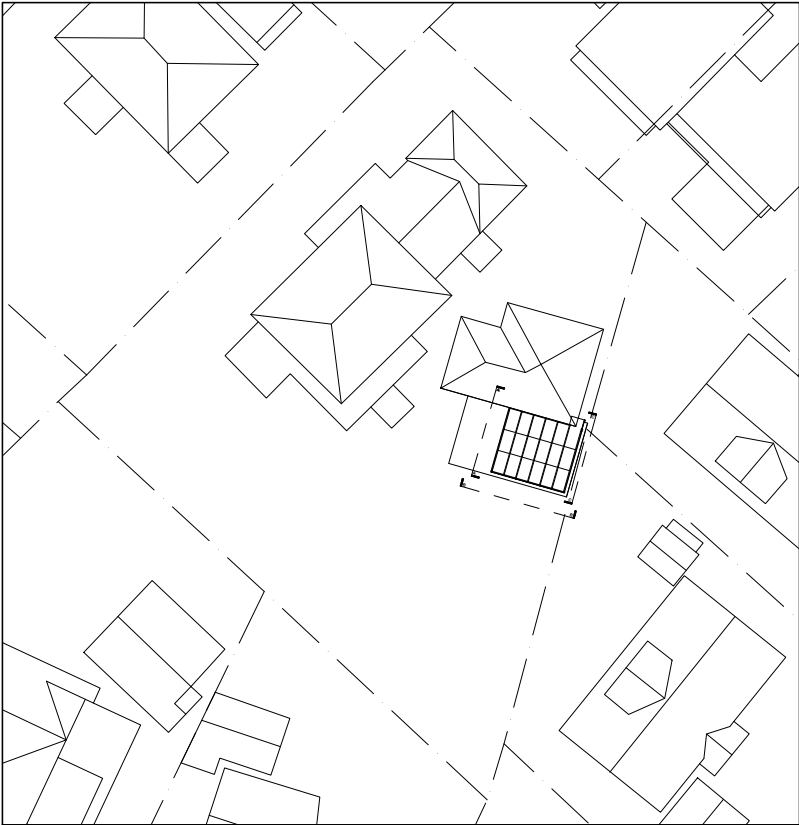
Arealer på tegning er anført i netto m²

* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr: T_001_Situationsplan			Dato: 01.10.2020
Beskrivelse	Registrering og designoplæg		Tegner: SIH
Mat. nr.:	-	Bygherre: Frode Ekeland	Godkendt: -
Fase:	Endeligt designoplæg		Skala: 1:200
Revision:	-	Entreprenør: -	Papir: A3
Revision - beskrivelse af ændring:			
A.			HALD RAVNBORG
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			
G.			
H.			
I.			

Situationsplan - Fremtidige Forhold

Tegningsnr.: T_002_Situationsplan



Noter:

Arealer på tegning er anført i netto m²

* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr: T_002_Situationsplan			Dato: 01.10.2020		
Beskrivelse		Registrering og designoplæg		Tegner: SIH	
Matr. nr. -		Bygherre: Frode Ekeland		Godkendt: -	
Fase: Endeligt designoplæg				Skala: 1:200	
Revision: -		Entreprenør: -		Papir: A3	
Revision - beskrivelse af ændring:					
A.					
B.					
C.					
D.					
E.					
F.					
G.					
H.					
I.					
J.					
K.					
L.					
M.					
N.					
O.					
P.					
Q.					
R.					
S.					
T.					
U.					
V.					
W.					
X.					
Y.					
Z.					
aa.					
ab.					
ac.					
ad.					
ae.					
af.					
ag.					
ah.					
ai.					
aj.					
ak.					
al.					
am.					
an.					
ao.					
ap.					
aq.					
ar.					
as.					
at.					
au.					
av.					
aw.					
ax.					
ay.					
az.					
ba.					
bb.					
bc.					
bd.					
be.					
bf.					
bg.					
bh.					
bi.					
bj.					
bk.					
bl.					
bm.					
bn.					
bo.					
bp.					
bq.					
br.					
bs.					
bt.					
bu.					
bv.					
bw.					
bx.					
by.					
bz.					
ca.					
cb.					
cc.					
cd.					
ce.					
cf.					
cg.					
ch.					
ci.					
cj.					
ck.					
cl.					
cm.					
cn.					
co.					
cp.					
cq.					
cr.					
cs.					
ct.					
cu.					
cv.					
cw.					
cx.					
cy.					
cz.					
da.					
db.					
dc.					
dd.					
de.					
df.					
dg.					
dh.					
di.					
dj.					
dk.					
dl.					
dm.					
dn.					
do.					
dp.					
dq.					
dr.					
ds.					
dt.					
du.					
dv.					
dw.					
dx.					
dy.					
dz.					
ea.					
eb.					
ec.					
ed.					
ee.					
ef.					
eg.					
eh.					
ei.					
ej.					
ek.					
el.					
em.					
en.					
eo.					
ep.					
eq.					
er.					
es.					
et.					
eu.					
ev.					
ew.					
ex.					
ey.					
ez.					
fa.					
fb.					
fc.					
fd.					
fe.					
ff.					
fg.					
fh.					
fi.					
fj.					
fk.					
fl.					
fm.					
fn.					
fo.					
fp.					
fq.					
fr.					
fs.					
ft.					
fu.					
fv.					
fw.					
fx.					
fy.					
fz.					
ga.					
gb.					
gc.					
gd.					
ge.					
gf.					
gg.					
gh.					
gi.					
gj.					
gk.					
gl.					
gm.					
gn.					
go.					
gp.					
gq.					
gr.					
gs.					
gt.					
gu.					
gv.					
gw.					
gx.					
gy.					
gz.					
ha.					
hb.					
hc.					
hd.					
he.					
hf.					
hg.					
hh.					
hi.					
hj.					
hk.					
hl.					
hm.					
hn.					
ho.					
hp.					
hq.					
hr.					
hs.					
ht.					
hu.					
hv.					
hw.					
hx.					
hy.					
hz.					
ia.					
ib.					
ic.					
id.					
ie.					
if.					
ig.					
ih.					
ii.					
ij.					
ik.					
il.					
im.					
in.					
io.					
ip.					
iq.					
ir.					
is.					
it.					
iu.					
iv.					
iw.					
ix.					
iy.					
iz.					
ja.					
jb.					
jc.					
jd.					
je.					
jf.					
jg.					
jh.					
ji.					
jj.					
jk.					
jl.					
jm.					
jn.					
jo.					
jp.					
jq.					
jr.					
js.					
jt.					
ju.					
jv.					
jw.					
jx.					
jy.					
jz.					
ka.					
kb.					
kc.					
kd.					
ke.					
kf.					
kg.					
kh.					
ki.					
kj.					
kk.					
kl.					
km.					
kn.					
ko.					
kp.					
kq.					
kr.					
ks.					
kt.					
ku.					
kv.					
kw.					
kx.					
ky.					
kz.					
la.					
lb.					
lc.					
ld.					
le.					
lf.					
lg.					
lh.					
li.					
lj.					
lk.					
ll.					
lm.					
ln.					
lo.					
lp.					
lq.					
lr.					
ls.					
lt.					
lu.					
lv.					
lw.					
lx.					
ly.					
lz.					
ma.					
mb.					
mc.					
md.					
me.					
mf.					
mg.					
mh.					
mi.					
mj.					
mk.					
ml.					
mm.					
mn.					
mo.					
mp.					
mq.					
mr.					
ms.					
mt.					
mu.					
mv.					
mw.					
mx.					
my.					
mz.					
na.					
nb.					
nc.					
nd.					
ne.					
nf.					
ng.					
nh.					
ni.					
nj.					
nk.					
nl.					
nm.					
nn.					
no.					
np.					
nq.					
nr.					
ns.					
nt.					
nu.					
nv.					
nw.					
nx.					
ny.					
nz.					
oa.					
ob.					
oc.					
od.					
oe.					
of.					
og.					
oh.					
oi.					
oj.					
ok.					
ol.					
om.					
on.					
oo.					
op.					
oq.					
or.					
os.					
ot.					
ou.					
ov.					
ow.					
ox.					
oy.					
oz.					
pa.					
pb.					
pc.					
pd.					
pe.					
pf.					
pg.					
ph.					
pi.					
pj.					
pk.					
pl.					
pm.					
pn.					
po.					
pp.					
pq.					
pr.					
ps.					
pt.					
pu.					
pv.					
pw.					
px.					
py.					
pz.					
qa.					
qb.					
qc.					
qd.					
qe.					
qf.					
qg.					
qh.					
qi.					
qj.					
qk.					
ql.					
qm.					
qn.					
qo.					
qp.					
qq.					
qr.					
qs.					
qt.					
qu.					
qv.					
qw.					
qx.					
qy.					
qz.					
ra.					
rb.					
rc.					
rd.					
re.					
rf.					
rg.					
rh.					
ri.					
rj.					
rk.					
rl.					
rm.					
rn.					
ro.					
rp.					
rq.					
rr.					
rs.					
rt.					
ru.					
rv.					
rw.					
rx.					
ry.					
rz.					
sa.					
sb.					
sc.					
sd.					
se.					
sf.					
sg.					
sh.					
si.					
sj.					
sk.					
sl.					
sm.					
sn.					
so.					
sp.					
sq.					
sr.					
ss.					
st.					
su.					
sv.					
sw.					
sx.					
sy.					
sz.					
ta.					
tb.					
tc.					
td.					
te.					
tf.					
tg.					
th.					
ti.					
tj.					
tk.					
tl.					
tm.					
tn.					
to.					
tp.					
tq.					
tr.					
ts.					
tt.					
tu.					
tv.					
tw.					
tx.					
ty.					
tz.					
ua.					
ub.					
uc.					
ud.					
ue.					
uf.					
ug.					
uh.					
ui.					
uj.					
uk.					
ul.					
um.					
un.					
uo.					
up.					
uq.					
ur.					
us.					
ut.					
uu.					
uv.					
uw.					
ux.					
uy.					
uz.					
va.					
vb.					
vc.					
vd.					
ve.					
vf.					
vg.					
vh.					
vi.					
vj.					
vk.					
vl.					
vm.					
vn.					
vo.					
vp.					
vq.					
vr.					
vs.					
vt.					
vu.					
vv.					
vw.					
vx.					
vy.					
vz.					
wa.					
wb.					
wc.					
wd.					
we.					
wf.					
wg.					
wh.					
wi.					
wj.					
wk.					
wl.					
wm.					
wn.					
wo.					
wp.					
wq.					
wr.					
ws.					
wt.					
wu.					
wv.					
ww.					
wx.					
wy.					
wz.					
xa.					
xb.					
xc.					
xd.					
xe.					
xf.					
xg.					
xh.					
xi.					
xj.					
xk.					
xl.					
xm.					
xn.					
xo.					
xp.					
xq.					
xr.					
xs.					
xt.					
xu.					
xv.					
xw.					
xx.					
xy.					
xz.					
ya.					
yb.					
yc.					
yd.					
ye.					
yf.					
yg.					
yh.					
yi.					
yj.					
yk.					
yl.					
ym.					
yn.					
yo.					
yp.					
yq.					
yr.					
ys.					
yt.					
yu.					
yv.					
yw.					
yx.					
yy.					
yz.					
za.					
zb.					
zc.					
zd.					
ze.					
zf.					
zg.					
zh.					
zi.					
zj.					
zk.					
zl.					
zm.					
zn.					
zo.					
zp.					
zq.					
zr.					
zs.					
zt.					
zu.					
zv.					
zw.					
zx.					
zy.					
zz.					

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Opstalt BB

Tegningsnr.: T_200_Opstalt_BB



Noter:

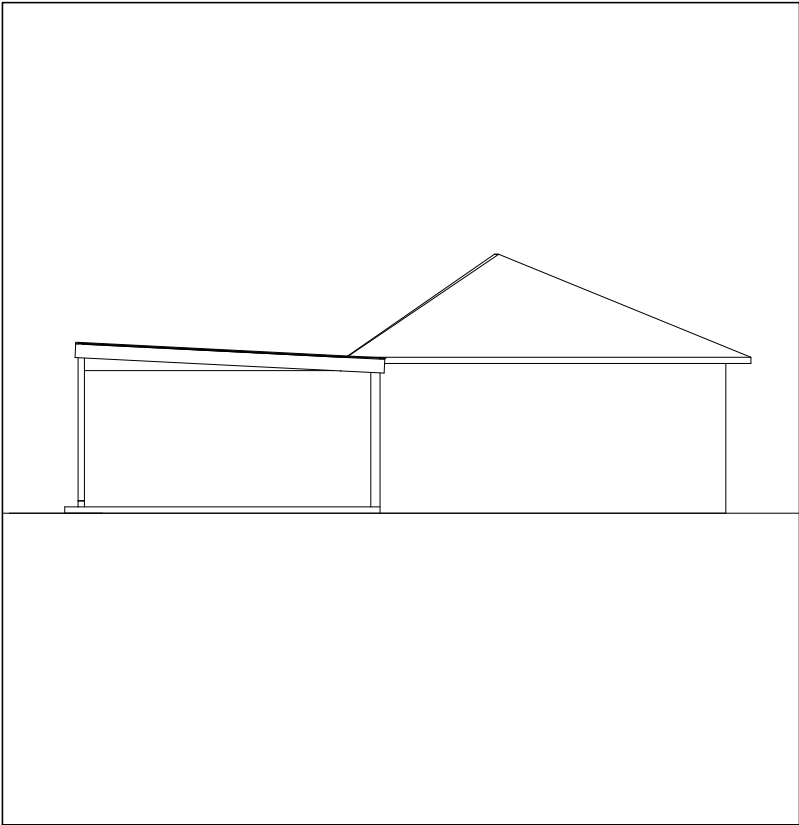
Arealer på tegning er anført i netto m²

* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr.: T_200_Opstalt_BB		Date: 01.10.2020	
Beskrivelse	Registrering og designoplag		Tegner: SIH
Matr. nr.: -	Bygherre: Frode Ekeland	Godkendt: -	Skala: 1:50
Fase: Endeligt designoplag			
Revision: A	Entreprenør: -	Papir: A3	
Revision - beskrivelse af ændring:			HALD RAVNBORG Hald & Ravnborg - Skulptur AS, t.v. n. 1001 Frederiksberg C - CVR: 40045023
A. Ændring af væg mod hæk			
16.12.2020			
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			
G.			
H.			

Opstalt CC

Tegningsnr.: T_200_Opstalt_CC



Noter:

Arealer på tegning er anført i netto m²

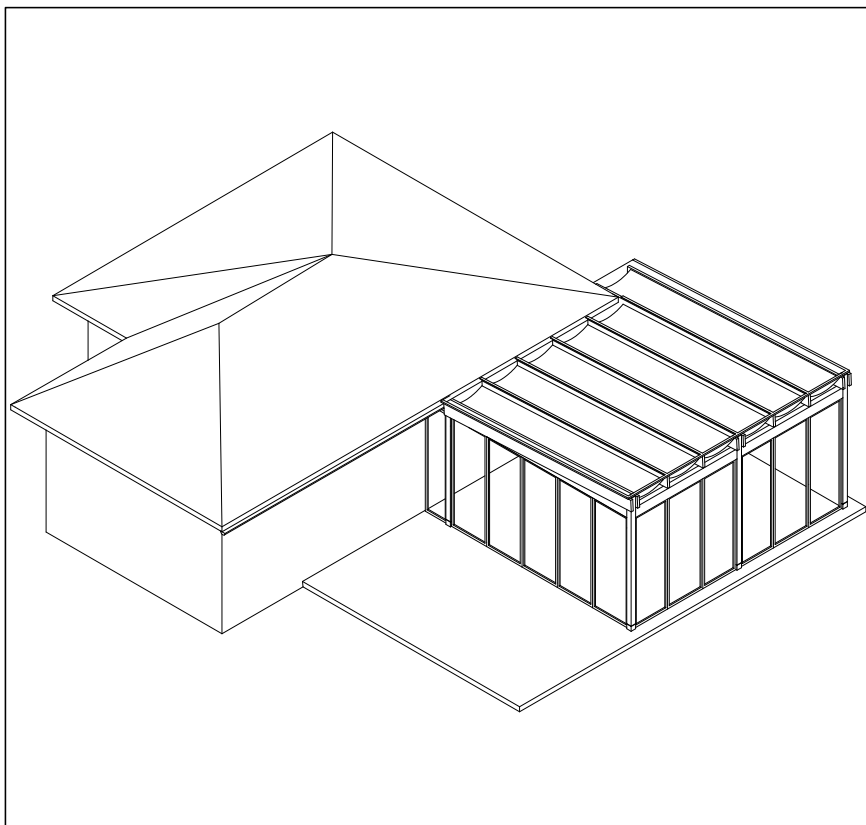
* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr.: T_200_Opstalt_CC		Dato: 01.10.2020	
Beskrivelse	Registrering og designoplæg		Tegner: SIH
Matr. nr.: -	Bygherre: Frode Ekeland	Godkendt: -	Skala: 1:50
Fase: Endeligt designoplæg			
Revision: A	Entreprenør: -	Papir: A3	
Revision - beskrivelse af ændring:			
A. Ændring af væg mod hæk		16.12.2020	
B.		HALD RAVNBORG	
C.			
D.			
E.			
F.			
G.			
H.			
I.		Hald & Ravnborg - Skulptur AS, t.v. n. 1001 Frederiksberg C - CVR: 40045023	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Isometri

Tegningsnr.: T_500_Aksonometri



Noter:

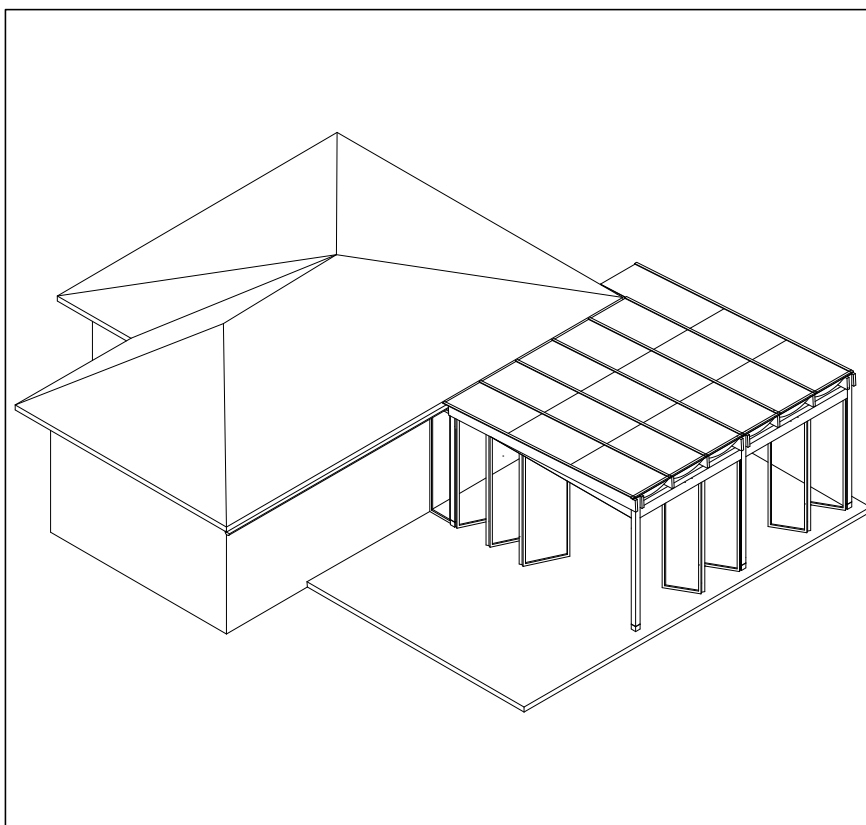
Arealer på tegning er anført i netto m²

* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr.: T_500_Aksonometri		Dato: 01.10.2020
Beskrivelse: Registrering og designoplæg		Tegner: SIH
Mål nr.: -	Bygherre: Frode Ekeland	Godekendt: -
Fase: Endeligt designoplæg		Skala: 1:50
Revision: A	Entrepreneur: -	Papir: A3
Revision - beskrivelse af ændring:		
A	Ettering af vegg med hane	16.12.2020
B		
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		

Isometri

Tegningsnr.: T_501_Aksonometri



Noter:

Arealer på tegning er anført i netto m²

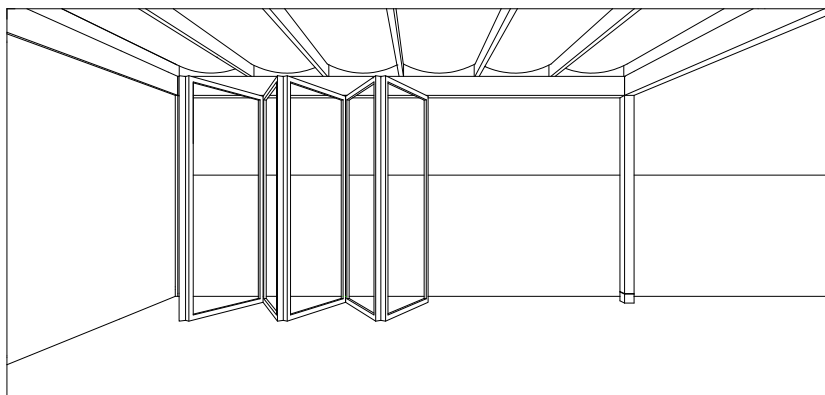
* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr.: T_501_Aksonometri		Dato: 01.10.2020
Beskrivelse: Registrering og designoplæg		Tegner: SIH
Mar. nr.: -	Bygherre: Frode Eklund	Godkendt: -
Fase: Endeligt designoplæg		Skala: 1:50
Revision: A	Entrepreneur: -	Papir: A3
Revision - beskrivelse af ændring:		
A: Ændring af væg mod trappe	16.12.2020	
B:		
C:		
D:		
E:		
F:		
G:		
H:		
I:		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Perspektiv

Tegningsnr.: T_501_Aksonometri



Noter:

Arealer på tegning er anført i netto m²

* Mål skal kontrolleres på stedet

Tegnings nr.: T_502_Perspektiv		Dato: 01.10.2020	
Beskrivelse: Registrering og designoplæg		Tegner: SIH	
Madr. nr.: -	Bygherre: Frode Ekland	Godkendt: -	
Fase: Endeligt designoplæg		Skala: 1:50	
Revision: A	Entreprenør: -	Papir: A3	
Revision - beskrivelse af ændring:			
A. Ændring af væg mod træk		16.12.2020	
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			
G.			
H.		Udsat af: Renslyngvej, -Strømsøvej 446, 1. etg. 2000 København C Tlf. 33 33 33 33 E-mail: info@hald-raybors.dk	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 14.12.2021

Deres ref: Kirsti B. Aase
Saksbehandler: Vår ref: 21/01893-6
Arkivkode: 70/257

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 70/257 Byggeadresse: Fredrik Stangs gate 7

111 Enebolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigstøtte til garasje med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdiggjøst mottatt 06.12.2021, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 22.02.2021.

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.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Adresse: Radhuset, Radhusgata 1, 4306 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnessjøen.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Frode Egeland
Fredrik Stangs gate 7
4316 SANDNES

Sandnes, 17.11.2015

Deres ref: Sandnes, 17.11.2015
Saksbehandler: Kirsti B. Aase
Vår ref: 15/17384-5
Arkivkode: 70/257

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Gnr./Bnr: 70/257 Byggeadresse: Fredrik Stangs gate 7
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-32 Endring av bygg- utvendig fasade
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver m/adr: Frode Egeland, Fredrik Stangs gate 7, 4316 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 09.11.2015 mottatt: 10.11.2015
Siste dokument mottatt: 17.11.2015

Fakta

Det søkes om tillatelse til endring av boligens fasademessige uttrykk, ved at det suppleres og endres på vinduer. Naboer har samtykket i tiltaket.

Gjeldende plan:

Reguleringsplan 5701 med bestemmelser.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Ole Petter Fløisand
Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

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

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasadetegning
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
SAARK Arkitekter AS, Verven 2 A, 4014 STAVANGER

Dagb. 145. 1949. Jæren: 2409/49.

Henvining:
Kart over _____
Plate nr. _____
Tekst _____

**KART OG OPPMÅLINGS-
SAMT SKYLDDELINGS
FORRETNING**

Fre- dag den 8 april 1949 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Trones g.nr. 70 bnr. 17 av skyld mark 168 i Høyland herred. Forretningen er forlagt av Rasmus S. Øiestad.

som har grunnboksjemmel til den eiendom som er forlagt delt og oppmålt. Forretningen administreres av oppmålingschefen i overværv av vitene Tobias Austråt og Harald B. Fredriksen.

Begge vitene — er oppført i utvalget for skjønsmenn og har gitt forsikring. Ved forrettningen møtte:
Av partene: Rasmus S. Øiestad, eier av bnr. 17.

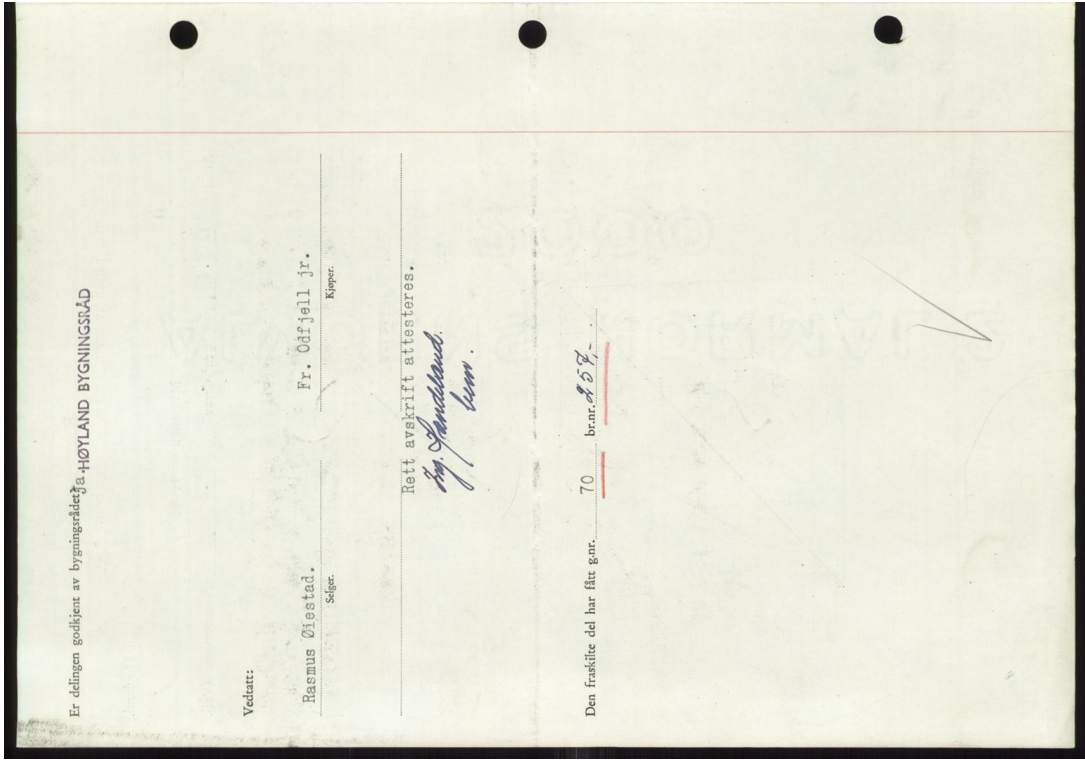
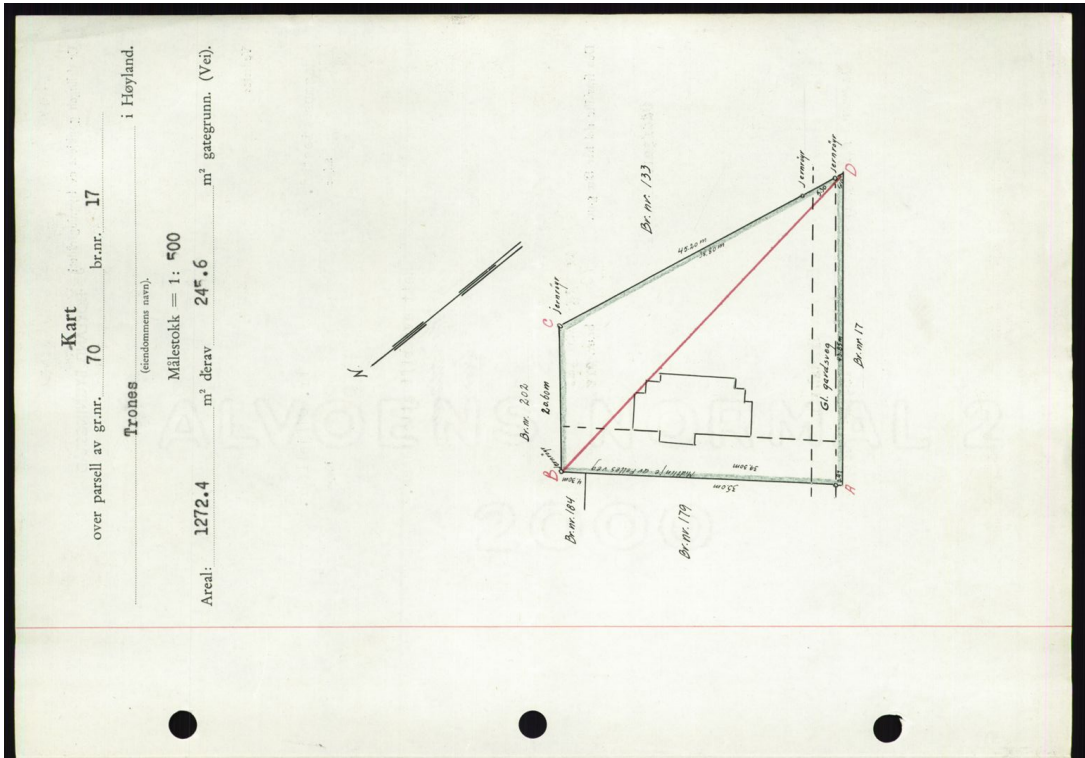
Av naboer: Det var ikke nødvendig å varsle naboene.

Over den del av gården som er fraskilt og oppmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse:
Parsellen grenser i nordvest til midtlinja av en 5.0 m breid felles veg med ei sida A-B = 39.30 m, i nordaust mot bnr. 202 med sida B-C = 20.60 m, i aust-søråust mot bnr. 133 med sida C-D = 45.20 m og i sørvest mot hovedbruket, bnr. 17, med sida D-A = 43.85 m.
Parsellen har gjerdeplikt mot fellesvegen og mot bnr. 17.
Parsellen har vegrett etter fellesvegen på nordvestsida og den gamle gardsveg over sørvestre kant av parsellen fram til offentlig veg sammen med hovedbruket og flere andre bruk parseller. (Se bygningloven og skylddelingsloven)

Parsellen skal brukes til: er bygt hus på.
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre.
Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 168 Den fraskilte del er gitt bruksnavn: Odafjell

Parsene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, foråvidt angår skyldansetelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorskrivneren (herredsskrivneren) innen 3 måneder fra denne forrettning utgylsing.
Vi erklærer at vi har holdt forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart- vitenes vedkommende i henhold til gitt forutsetning.
Vi har bestemt at Høyland bygningssråd skal besørge forretningen levert (sendt) til sorskrivneren (herredsskrivneren) til utgylsing.
Forretningen slutet. Martin Skadsheim.
Harald B. Fredriksen. Tobias Austræt.
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

1) Utstyrlig med byggesamt, ved indretråd anlegg, oppmåling eller annet oppmålt.
2) Sorskrivneren skal ikke være til stede ved forretningen, men kan tilkalle seg en ekspert som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/ 1923 nr. 2 § 21.)





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Bjerga Bygg AS
Luramyveien 9
4313 SANDNES

Sandnes, 22.02.2021

Deres ref: Vår ref: 21/01893-2
Saksbehandler: Simon Tveit Dyddahl Arkivkode: 70/257

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-4

Gnr./Bnr: 70/257 Byggeadresse: Fredrik Stangs gate 7
Tiltaks art - Bygges/Anleggets art: 111 Enebolig-26 Endring av bygg Ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Ansvarlig søker m/adr: Bjerga Bygg AS, Luramyveien 9, 4313 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 03.02.2021

mottatt: 03.02.2021

Fakta:

Det søkes om vinterhage som tilbygg til garasje. Tilbygget søkes oppført inntil 30 cm fra nabogrensen. Det foreligger skriftlig samtykke til plassering fra naboeie som berøres.

Tilbygget utgjør 20,6 m² BYA og 18,9 m² BRA. Det er søkt dispensasjon for overskridelse av tillatt garasjeareal.

Gjeldende plan:

Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones, planID. 5701.

Begrunnelse:

«Hensikten med tiltak er å øke muligheten til å bruke utearealene også ved oppføring av glassak/vegger som gir bedre ly for vær og vind og samtidig kan åpnes når været tillater dette. Utstrakt bruk av glass gir opplevelse av en lett og åpen konstruksjon.

Gjeldende regulering åpner for at det kan bygges uthus/ garasjer inntil 30m2. Eksisterende garasje er oppført i mur og er på ca 41 m2 BRA, det overbygde utearealet blir på ca 19m2 BRA - samlet se ca 60m2 BRA (72,2m2 BYA) For bolig gjelder unntak på 25% BYA av nettoareal i den gamle planen.

Tiltaket overskrider regulert unntak for garasje/uthus, men tomtestørrelsen (ca. 1248 m2) tilsier at den totale unntakelsen for bolig og garasje samlet vil være lavere enn det som samlet sett er

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

regulert slik at eiendommen vil fortsatt oppleves som åpen og romslig. Tilbygg til garasje på bakkenivå vil også rive mindre enn et tilbygg til boligen som har inngang 1/2 etasje over bakkenivå, som igjen gir bedre tilgjengelighet.

Tiltaket vil ikke tilsidesette hensikten bak regulering av grad av utnyttelse, eller medføre noen negative konsekvenser for omgivelsene. Fordelene ved å plassere overbygget uteareal på bakkenivå og den åpne og lette konstruksjonen gir mulighet for økt bruk av utearealene, med et begrenset bygningsskjem.

Protest og merknad:

Naboer er varslet. Det foreligger ingen merknader.

Byggesaksjefens vurdering:

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og tomtlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. 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 ulemper etter en samlet vurdering.

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad er å ivareta strøkets karakter, sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur, samt å sikre at eiendommen har tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Utnyttingsgraden skal også ivareta nabohensyn ved å hindre at volumet på nabobebyggelse blir for stort.

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanen, som setter en maksimal begrensning på uthus og garasjer til 30 m². Reguleringsplanen er fra 1962, og kommuneplanen overstyrrer planen på dette punktet. Den tillater opp til 50 m² for garasje/carport/bod og lignende. Totalt vil BYA til garasje og tilbygg utgjøre en BYA på 72 m². Dette er en størrelse vi normalt ikke godkjenner. Men den konkrete eiendommen vurderes til å fyller arealet. Dette er en stor eneboligstomt med et godt uteoppholdsareal. På grunn av plassering og den tette vegetasjon i området vil den ikke være til sjenanse for naboene. På grunn av eiendommens karakter vil den heller ikke skape presedens. Tilbygget vil utgjøre en objektiv fordel for eiendommen ved at den lettere tilgjengelig opphold i dårlig vær, samtidig som den ikke skaper ulemper. Vi støtter oss til tiltakshavers begrunnelse og gir dispensasjon.

VEDTAK:

Vi gir dispensasjon fra planens tillatte garasjeareal. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Byggverket skal plasseres som vist i situasjonsplan.
3. Før bygget tas i bruk må det søkes om ferdigattest.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Tilakshaver 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 eByggWeb og 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.

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

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

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

Simon Tveit Dybdahl
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Erklæring - Plassering i nabogrense;Situasjonsplan

Kopi:
Frode Egeland, Fredrik Stangs Gate 7, 4317 SANDNES

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 kommune 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert	
småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Carasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turismformål	
Utleierhytter	
Fornøyelsespark eller tenipark	
Campingplass	
Lekeplass	
Råstoftuinning	
Stierbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Iddtsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrase	
Iddtsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skiløypetrase	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snåbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/bætehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppdidsareal	
Lekeplass	
Gårtplass	
Parselhage	
Annet utoppdidsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nedverdige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforening	
Boligforening/kontor	
Boligforeningsteying	
Boligkontor	
Forening/kontor	
Forening/kontor/industri	
Forening/industri	
Forening/kontor/tjenesteyting	
Forening/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)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplassplattform	
Lekurplattform	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-taxidane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangare/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneleiemaler	
Havneleier	
Molo	
Navgissjonsanlegg	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmeanett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallsag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastruktur	
Kombinerte tekniske infrastruktur	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frøtområde	
Badebass/-område	
Park	
Vegetasjonsklømm	
Vannspeil	
Overvannslett	
Infiltrasjon/forgrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øving område	
Foretning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF)	
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsbruk/rettet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Setrområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNF-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Sprett boligbebyggelse	
Sprett fritidsbebyggelse	
Sprett næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende statusone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fareled	
Hoved- og bled	
Hanneområde i sjø	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	
Objekttype	
PuMidtByggAnleggOmråde	
Linjesymbol	
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulerHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygd, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskiltinge	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgingsfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støtemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]

Db. Nr. 18170 ut. af 26 4.61
1809 - Høysland

E r k l æ r i n g .

I forbindelse med byggetillatelse gitt av bygningsrådet i Høyland den 22/3 d.å. for et tilbygg til min eiendom, gir jeg slik erklæring:

Dersom kommunen eksproprierer endel av min eiendom, gnr.70, bnr.257, til utvidelse av vegen fram for tomten, avstår jeg ethvert erstatningskrav for tilbygget som blir ført opp overensstemmende med byggemeldingen.

Sandnes ^{10/4} 1961.
K. Pedersen
.....
Fr. Bjell.

Til vitterlighet:

1. *Wini-Lise J. Lænd*

2. *Thor Grude*

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

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-antennene 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.

Oppdragsnr: 2301260269 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31

Fredrik Stangs gate 7, 4317 Sandnes

Gnr. 70, bnr. 257 i Sandnes kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

