PRIVATMEGLEREN

LEITEBROTET 74

Vedlegg

Tilstandsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Vann og avløp

Tegninger og tillatelser

Tegninger nabobygg

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leitebrotet 74, 4322 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 52, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2446 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ1490

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263416

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

A-Tax AS

A-Tax AS er et taksering og rådgivningsforetak med hovedkontor på Ålgård i Gjesdal kommune. Firma består av uavhengig takstingeniør Torbjørn Madland, medlem av Norsk Takst. A-Tax har et formål å bidra med fagkunnskap for boligeiere, både ved kjøp/salg, reklamasjon, skader og andre sammenhenger. Takstingeniører i A-Tax AS har flere års erfaring i bransjen, og holder seg jevnlig faglig oppdatert for å imøtekomme en byggebransje som stadig er i endring. Vi skal tilby våre oppdragsgivere og kunder god faglig kompetanse, gode lokalkunnskaper og ikke minst en hyggelig prat ved befaring.



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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 strakstiltak 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 oppført i 1958 som i sin konstruksjon er som fra byggeåret, men er tilbygget i flere omganger samt omfattende oppgradert i overflater og teknisk i senere tid.
Boligen er tilbygget i 1973 og 2014, samt oppgradert i innvendige og utvendige overflater i tiden etter.
Boligen er i normal stand iht. alder og bærer preg av bra vedlikehold. Tilstandsgrader er satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av lakkert metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Veggene har murkonstruksjon og treverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassgulv i tre på underliggende bjelker.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.
Malte plater og tapet på vegger.
Himlingsplater og malte plater i tak.
Innvendig har boligen malte tredører.
Innvendig malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave, oppført iht. teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og malt betongtak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad oppgradert ca i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og himlingsplater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser gulv og vegger.
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg av varierende alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering av varierende alder ifølge tidligere salgsoppgave.
Bygningen er oppført med grunnmur, ringmur og stedstøpte gulv.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt gårdsrom og parkering samt hage og uteområde omliggende boligen ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger plantegninger fra før boligen ble tibygget, men disse stemmer ikke med dagens rominndeling.
Tegninger innsendt ifm. tilbygg mangler rominndeling.
Det foreligger ikke plantegning for kjelleretasje eller 2. etasje..

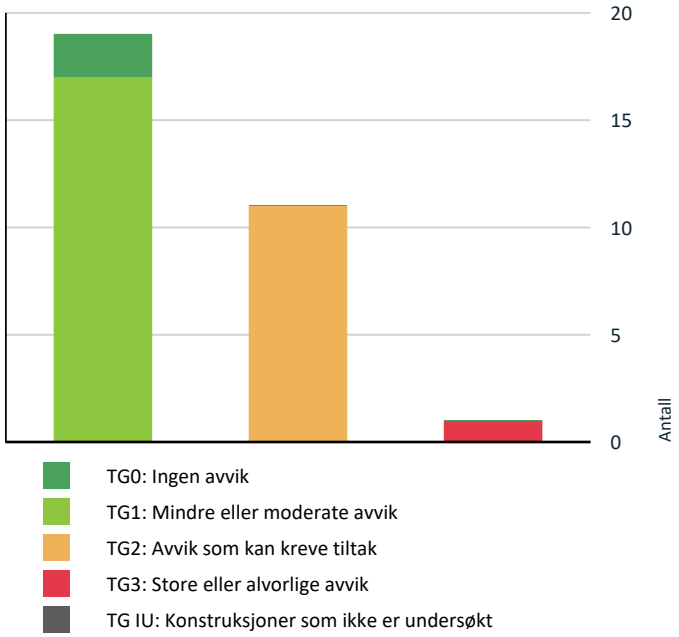
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegning for garasje i kommunalt arkiv.

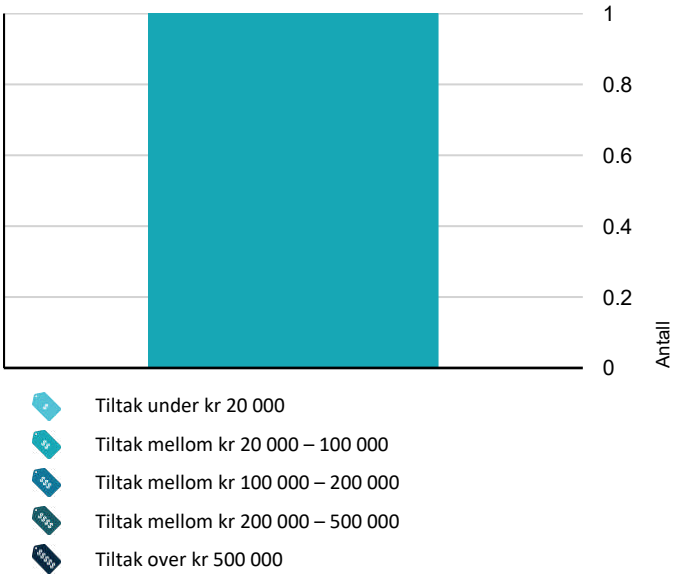
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er hentet fra eiendomsverdi på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Tilbygg / modernisering		
1973	Tilbygg	Tilbygg.
2014	Tilbygg	Tilbygg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking og undertekking ble skiftet ifm. tilbygg i 2014 ifølge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet 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 for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon og treverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser og komme seg inn i konstruksjonen lenger oppe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er montert katteluke i ytterdør. Dette er noe som reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå best mulig isoleringsevne bør dør med katteluke skiftes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassgulv i tre på underliggende bjelker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i kjøkken/spisestue. Dette indikerer at flisene ikke har fullgod heft til underlaget og utførelsen er ikke i tråd med anbefalt fagmessig utførelse.

• Det er registrert lokale fuktskader i parkett i stue, som følge av tidligere vannsøl/fuktbelastning fra potteplante. Skaden fremstår som begrenset til et mindre område, men har ført til synlig oppsvelling/misfarging.

• Det er registrert noe knirk i parkett i stue ved belastning. Knirk oppstår normalt som følge av bevegelse mellom parkett, underlag eller underliggende konstruksjoner.

• Laminat i entre/gang har noe fuktskader i skjøter. Mest sannsynlig grunnet fukt fra fottøy.

• Parkett i gang på loft er ikke lagt iht. anvisninger da denne er lagt med for kort forskyvning mellom bordene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fliser med manglende limdekning har økt fare for sprekkdannelser og/eller løse fliser. Omfanget kan øke over tid som følge av bevegelser i underlaget. Løse fliser eller fliser med betydelig bom bør demonteres og legges på ny med tilfredsstillende limdekning.

• Fuktskadet parkettbord er av estetisk karakter og vil kunne påvirke gulvets helhetsinntrykk. Dersom skadene vurderes som sjenerende, må skadde parkettbord skiftes eller gulvet utbedret lokalt om det er praktisk mulig.

• Knirk medfører en bruksmessig og comfortmessig ulempe. Det påvirker ikke gulvets bæreevne, men kan oppleves som sjenerende ved daglig bruk. Eventuell utbedring kan omfatte lokal oppstramming eller etterfesting av gulv.

• Fuktskader i laminatskjøter medfører redusert estetisk karakter og kan føre til ytterligere svellinger om fuktpåvirkning fortsettes. Det anbefales å begrense fuktbelastning ved bruk av egnede matter eller rutinemessig opptørking. Dersom skadene oppleves som sjenerende må det skadede laminatgulvet skiftes ut.

• For kort forskyvning kan føre til økt risiko for åpning i skjøter og bevegelse i gulvet. Forholdet krever ikke umiddelbare tiltak, men dette bør tenkes på ved fremtidig utskifting av gulvet.



Lokale fuktskader i parkett i stue.



"Bom"/manglende limdekning under flere fliser på gulv i kjøkken.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng med laminat på gulv.
Malte plater på vegger.
Fuktmåling er foretatt i etablert inspeksjonsluke i veggen, hvor det ble påvist noe forhøyede fuktverdier i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 20,3 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader). I noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved eventuell synlig fukt må det påregnes avdekking og tørking av vegg.

Tilstandsgrad 3 er satt med grunnlag i målte fuktverdier over grenseverdi på 20 vektprosent. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i eventuell åpning, tørking og gjenoppbygging av veggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ble på befaringsdagen målt 20,3 vektprosent fukt i trevirke i vegg, målt ved inspeksjonsluke i kjeller.

TG 1 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved tilbygg.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

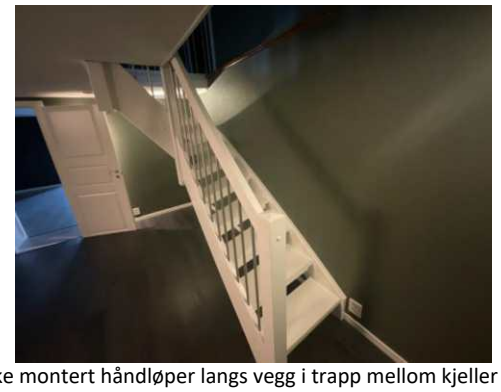
Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel 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.



Det er ikke montert håndløper langs vegg i trapp mellom kjeller og 1.etasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave, oppført iht. teknisk forskrift 2010.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt betongtak.

Vurdering av avvik:

• Fliser på vegger bærer preg av ufagmessig utførelse. Avviket er av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

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 dusjnisje.

• Det er påvist sprekker i fliser på gulv i dusjnisje.

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.

• Skadede fliser er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Men for å oppnå TG1 må eventuelt fliser skiftes. Det gjøres oppmerksom på at like fliser kan være vanskelig å oppdrive, og det eventuelt må vurderes å skifte hele gulvet i dusjnisjen.



Enkelte sprukne fliser på gulv i dusjnisje.



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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

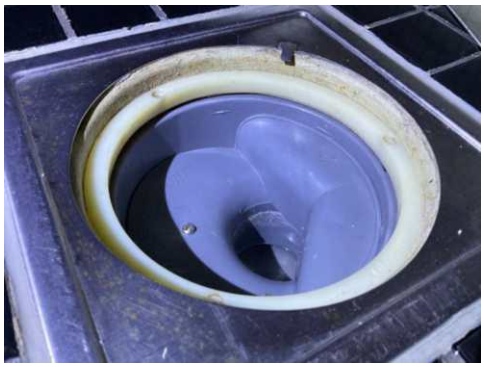
Beskrivelse

Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk i gulv i dusjnisje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert ca i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk i gulv i dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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.



Det er ikke montert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrom med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



Toalettrom har kun naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

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 forenklede 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 av varierende alder.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av varierende alder ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Deler av fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur, ringmur og stedstøpte gulv.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt gårdsrom og parkering samt hage og uteområde omliggende boligen ellers.

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 byggteknisk 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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og 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.

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 for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
Leddport i stål/aluminium med elektrisk portåpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

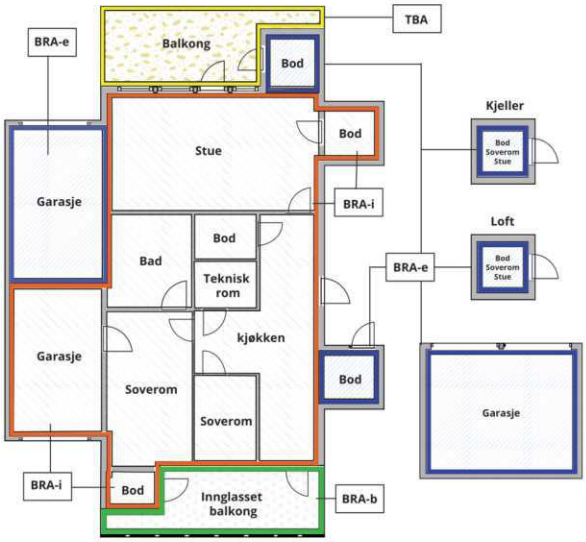
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	58			58	
1. etasje	110			110	12
2. etasje	80			80	5
SUM	**248**				**17**
SUM BRA	**248**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, kjellerstue		
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, gang, soverom, bod		
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, soverom/loftstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger fra før boligen ble tibygget, men disse stemmer ikke med dagens rominndeling.
Tegninger innsendt ifm. tilbygg mangler rominndeling.
Det foreligger ikke plantegning for kjelleretasje eller 2. etasje..

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		48		48			48
Loft						25	25
SUM		**48**				**25**	**73**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Loftet har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke plantegning for garasje i kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	52	108		0	533.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leitebrotet 74

Hjemmelshaver
Søra Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	19.10.2026	Hentet fra arkiv.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.10.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Selgers opplysninger	29.10.2026	Opplysninger gitt pr. epost/telefon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet og gjennomgått da boligen selges av foretak som ikke har bebodd eiendommen selv.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.10.2026	Hentet fra arkiv.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	108	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Leitebrotet 74, 4322 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
Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner på bunnen
Bebyggelsesplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf
Delarealer	
Areal	533.11 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	328.76 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	533.11 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202501
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012120
Navn	Detaljregulering for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og RV 44
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/14/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2012120.pdf
Vedtatt plankart	

Delarealer

Areal	13.41 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0.11 kvm
Feltnavn	o_KV13
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	532.91 kvm
Feltnavn	B6
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Areal	0.09 kvm
Feltnavn	o_KV14
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Detaljregulering for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og Rv44

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2012120

Saksnummer 201203680

---

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for en utbygging av boliger og næring med tilhørende anlegg og infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav

Estetisk utforming

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet på bygg og utendørsanlegg. Bygningene skal tilpasses terreng, struktur, landskap og tomt. Det skal benyttes solide, holdbare og mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Materialer med kjent negativ virkning på menneskers helse skal unngås i boligbygg og uteområder.

Belysning

Uteområder og gangveier skal belyses med sikte på kriminalforebyggende effekt, attraktive gangforbindelser gjennom året og attraksjon for uteområder i vinterhalvåret.

Terrengbearbeiding

Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak, spesielt i grensesnittene mot områder som ikke skal opparbeides. Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Steinmateriale i eksisterende steingarder skal gjenbrukes i grøntområdene.

Det tillates kun murer på over 1,5 meter der dette fremgår av plankartet Alle høyder vist på plankart kan avvikes med inntil 0,3 m.

VA og overvann

Det skal for hele området legges til rette for lokal overvannshåndtering. Utbyggingen i planområdet ikke skal gi raskere avrenning eller økt belastning på nedstrøms overvannssystem enn dagens situasjon.
Overvannet skal gis en miljømessig håndtering, tiltak for fordrøyning kan legges inn i alle fellesområder og offentlige områder. Overvann skal ledes til Figgjovassdraget.

I anleggsfasen skal det etableres sedimenteringsbasseng og evt. andre supplerende tiltak (f.eks. oljeutskiller) for å hindre partikkelavrenning og forurenset overvann til Figgjovassdraget. Tiltakene

skal godkjennes av Sandnes kommune, og være i drift i hele anleggsperioden. Eventuelle tiltak for håndtering av forurenset overvann i anleggsfasen, kan ikke fjernes før det aktuelle feltet er etablert med tilhørende lokale overvannstiltak. Fjerning av tiltak skal også godkjennes av Sandnes kommune.

Ved etablering av faste installasjoner over bakken skal det vurderes om dette er i konflikt med VA ledninger. Planter med røtter dypere enn 1,5 meter skal ikke plasseres i ledningstraseer.

Maks 30 % av fordrøyning skal skje i lukket anlegg (ved 20 års gjentaksintervall, med klimafaktor 1,2).

Overvann fra bensinstasjon skal gå via oljeutskiller til offentlig nett. Lignende tiltak skal også vurderes ved andre næringsetableringer innen N1, BN1 og BN2, for å forhindre at forurenset overvann slippes ut på offentlig nett.

Krav til undersøkelser

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av planområdet, skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Før gjenbruk skal matjorda kontrolleres mot potetål.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan i målestokk 1:200 som illustrerer disponering av tomt, plassering av bygninger, nytt og eksisterende terreng, levegger, sykkelparkering, bilparkering, boder, vegetasjoner, evt. forstøtningsmurer og andre tiltak på tomta. Terrenget innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad. Utomhusplan skal også omfatte tilgrensende gatetun, uteoppholdsarealer og andreområder.

Utforming og plassering

Ingen bygningsdel skal komme nærmere veikant enn 0,5 m. Dette gjelder også carport, bod og eventuelle gjerder og levegger. Garasjer, murer, boder og lignende må plasseres minst 4 meter fra offentlige ledninger.

Maks høyde for bygg måles fra topp gulv (TG). TG er oppgitt for hovedplan med unntak for KS21, og KS5 (7 boenheter mot nord), der TG oppgir høyde for underetasje. TG kan justeres inntil +/- 0,3 m for best mulig terrengtilpasning og kan kun justeres etter en samlet vurdering for hele delfeltet.

Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

- Boenheter med fasade i gul- og/eller rød støysone ihht tabell 3 i T-1442/2016 skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er

Lden ≤ 55 dB. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, for eksempel delvis eller helt innglasset, skjermede franske balkonger etc. Dersom området er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav til lufting mot det fri (uteluft) i TEK kan anses som ivaretatt. I enkelte tilfeller kan det aksepteres mindre avvik på 1-2 dB, etter vurdering og dokumentasjon av firma med støyfaglig kompetanse. Dette gjelder:

- KS5, boligen lengst mot nordøst
- KS23, boligen lengst mot nord
- KS24, boligen lengst sørvest
- BB3, inntil 8 leiligheter

- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer og felles uteareal med støynivå Lden ≤ 55 dB. I enkelte tilfeller kan det aksepteres mindre avvik på 1-2 dB etter vurdering og dokumentasjon av firme med støyfaglig kompetanse. Dette gjelder:
  - KS5, boligen lengst mot nordøst
  - KS18, boligen lengst mot nord
  - KS18, boligen nærmest Jærveien
  - KS23, boligen lengst sørvest
  - KS24, boligen lengst sørvest
  - BB3, inntil 8 leiligheter
- Lekeplasser skal ha støynivå på Lden ≤ 55 dB.

Avkjørsler

Avkjørselspilene på plankartet viser antall adkomster, og hvilken vei delfeltet skal ha adkomst fra. Eksakt plassering avklares i byggesøknad. Frisikt skal være 3x10 meter. Avkjørsel fra boligtomter skal være maks 4 meter bred.

	Antall bilparkeringsplasser per boenhet
Felles parkering	1,3 inkl. gjesteparkering (fastkrav)
Individuell parkering	Maks 2,0 inkl. gjesteparkering
Parkering for blokk BB1, BB2 og BB3	Maks 1,2 inkl. gjesteparkering

	Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet
Individuell parkering	Min 4,0
Felles parkering	Min 3,0

NÆRINGS- OG HANDELSVIRKSOMHET

	Antall parkeringsplasser pr 100 m2 BRA
Bilparkering	Min 1,0 Areal til parkeringsformål skal begrenses.
Sykkelparkering	Min 1,5

Minst 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering skal være overdekket eller plassert i felles parkeringsanlegg, og skal løses på egen eller felles tomt, eller innenfor felles gatetun. Dersom parkering løses på egen tomt, skal den plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Fellesbestemmelser for boligområder

Alle rekkehus/eneboliger skal ha en boenhet pr. bolig dersom annet ikke er spesifisert for den enkelte eiendommen. Alle boliger skal være min. 40 m².

Delfelt med rekke- og kjedehus skal oppdeles i individuelle tomter. Plassering av tomtegrenser mellom boligene fastsettes ved søknad om tiltak.

For småhusbebyggelse (innkl. flermannsboliger for 6-8 boenheter) skal tak være saltak eller pulttak. Det skal tilstrebes varierte takløsninger. Takopplett tillates over gesimshøyde for inntil 40 % av fasadens lengde.

Det tillates utspring i fasade over første etasje med inntil 90 cm utenfor byggegrense for å gi identitet til boligene og bryte opp fasadeuttrykket. Balkonger kan tillates oppført inntil 0,6 meter utenfor byggegrense.

Levegger, boder, carporter, overbygd sykkelparkering og gjerder skal harmonere med uttrykket på bolig både i materialvalg og fargebruk. Ved plassering av bygningselementer utenfor byggegrense må avstand til VA- anlegg på minst 4 meter være ivaretatt.

- Garasje/carport kan være inntil 20 m² BYA. Maks høyde 3 meter. Eventuelt rekkverk ved terrasse kommer i tillegg. Carport/garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Vinkelrett på kjørevei kan den plasseres inntil 5 meter fra kjørevei, forutsatt at den ikke har bygningsdeler som hindrer frisikt. Innen delfelt KS24, KS22, B1 og B3 kan garasje/carport plasseres parallelt med kjørevei inntil 1 meter fra kjørevei.
- En sportsbod på inntil 5 m² BRA, og med gesimshøyde inntil 2,8 m pr. bolig kan plasseres utenfor byggegrense. Sportsboden plasseres i forbindelse med carport eller ved inngang til bolig. Boder skal ha flatt tak eller pulttak.
- For hver bolig tillates det en hagebod eller drivhus på opp til 4 m² på hagesiden der det er plass til dette. Gesimshøyde kan være inntil 2,8 meter.
- Levegger skal ha maks høyde 1,8 meter og maks lengde 2 meter. På takterrasse kan det tillates levegger på inntil 1,6 meter høyde som inngår i byggets arkitektur. Leveggen skal henge sammen med bolighus. Annen plassering og høyde på levegg tillates kun dersom de er nødvendige for lokal støyskjerming.
- Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

Det skal etableres beplantning og grønne innslag også på adkomstsiden av boligene. Dette skal utgjøre minst 60 % av det ubebygde arealet som ikke benyttes til adkomst og regulert parkering. Parkeringsplasser på privat tomt skal ha permeabelt dekke.

Boligbebyggelse (felt B1 – B8)

For eksisterende boligtomter gjelder følgende:

- Maks BYA 35 %.
- Maks gesims 6 meter
- Maks 2 etasjer
- Maks mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) 9 meter
- Takform skal være saltak eller pulttak

Boligene skal ha parkering på egen tomt

For gnr 52 bnr 97 i B1 kan terrasse i nordøst og nødvendig passasje rundt huset tilpasses ny støyskjerm.

Felt B4 omfatter eksisterende bolig og de tre tilstøtende boligtomtene. De nye tomtene kan bebygges med eneboliger med en boenhet hver.

Felt B8 omfatter eksisterende bolig og tilstøtende boligtomt i sør. Den nye tomta kan bebygges med enebolig/tomannsbolig, maks to boenheter.

Tomt	Maks høyde for møne eller høyeste over TG	Maks høyde for laveste gesims	Maks BRA (m2)	Maks etasjer	Tilgjengelige boenheter*	Annet
B4 Tomt lengst nord	6,5	4,5	220	3 inkludert sokkel/kjeller	0	Det tillates kjeller eller sokkel under TG. Ved pulttak må laveste gesims være vendt mot nord

Tomt	Maks høyde for møne eller høyeste over TG	Maks høyde for laveste gesims	Maks BRA (m2)	Maks etasjer	Tilgjengelige boenheter*	Annet
B4 Tomt lengst øst	6,5	4,5	190	3 inkludert sokkel/kjeller	0	Det tillates kjeller eller sokkel under TG. Ved pulttak må laveste gesims være vendt mot nord. Adkomst til tomt i nord skal skje over tomta
B4 Tomt lengst sør	7,5	4,5	200	3 inkludert sokkel/kjeller	1	
B8 Tomt i sør	8	6,5	350	3 inkludert sokkel/kjeller	0	Det tillates kjeller eller sokkel under TG.

**Boenheter der alle hovedfunksjoner finnes på inngangsplanet (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og inngangsplanet er tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelighet*

For delfelt B4 og B8 skal det opparbeides permanent oppstillingsplass for nødvendig antall avfallsbeholdere med skjermet innhegning. Plassering og utforming skal fremgå ved søknad om tiltak.

Boligbebyggelse (felt KS1 – KS25)

Delfelt	Antall bo-enheter	Maks høyde for møne eller høyeste over TG (m)	Maks høyde for laveste gesims (m)	Maks BRA (m2)	Maks etasjer	Tilgjengelige boenheter*	Boligtyper	Parkering/Merknad
KS1	3	8	6,5	570	2	2	Kjede/rekke	Parkering på egen tomt.
KS2	8	8	6,5	700	2	4 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering innenfor f_PP6 og f_PP1
KS3	2	8	6,5	410	2	2	Kjede/rekke	Parkering på egen tomt.
KS4	8	7,5	6	1320	2	8	Rekke	Parkering på egen tomt. Takform skal være flatt tak, pulttak med laveste gesims mot øst, eller mønt tak med møneretning nord-sør.

KS5 sør	2	8	6,5	350	3 inkludert sokkel	2	Rekke	Parkering på egen tomt.
KS5 nord	7	10,5	9	1300	3 inkludert sokkel	0	Rekke	Parkering på egen tomt. TG oppgir nivå for sokkel, og hovedplan ligger en etasje opp.
KS6	6	8	6,5	520	2	3 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering innenfor f_PP1

Delfelt	**Antall bo-enheter**	**Maks høyde for møne eller høyeste over TG (m)**	**Maks høyde for laveste gesims (m)**	**Maks BRA** (m2)	**Maks etasjer**	**Tilgjengelige boenheter***	**Boligtyper**	**Parkering/Merknad**
KS7	3	8	6,5	650	2	3	Kjede/rekke	Parkering på egen tomt.
KS8	4	8	6,5	330	2	2 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering innenfor f_PP7 og f_PP4
KS9	3	8	6,5	510	2	3	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS10	6	8	6,5	840	2	0	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS11	3	8	6,5	450	2	1	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS12	3	8	6,5	500	2	1	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS13	8	8	6,5	700	2	4 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering innenfor f_PP4 og f_PP5.
KS14	3	8	6,5	450	2	1	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS15	4	8	6,5	560	2	0	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS16	8	8	6,5	700	2	4 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering innenfor f_PP3 og f_PP4.
KS17	4	8	6,5	680	2	4	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS18	5	8	6,5	700	2	0	Kjeder	Parkering på egen tomt.
KS19	5	8	6,5	850	2	0	Rekke	Parkering på egen tomt.
KS20	5	8	6,5	900	2	5	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS21	5	10,5	9	1000	3 inkludert sokkel	0	Rekke	Parkering på egen tomt. TG oppgir nivå for sokkel, og hovedplan ligger en etasje opp.
KS22	3	8	6,5	540	2	3	Kjede	Parkering på egen tomt.
KS23	6	10,5	9	1200	3	0	Rekke	Parkering på egen tomt.
KS24	8	8	6,5	850	2	4 (Leiligheter I 1. Etasje)	Flermanns	Parkering på egen tomt.

KS25	2-4	8	6,5	550	2	0	Enebolig, enebolig med leilighet, tomannsbolig	Parkering på egen tomt. Det skal opparbeides permanent oppstillingsplass for nødvendig antall avfallsbeholdere med skjermet innhegning.

Boenheter der alle hovedfunksjoner finnes på inngangsplanet (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og inngangsplanet er tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelighet

Boligbebyggelse (felt BB1 – BB3)

Delfelt	Maks antall boenheter	Maks gesims /maks møne (m)	Maks etasjer	Maks BRA	Tilgjengelige boenheter*
BB1	23	14 / 15	4 pluss parkeringskjeller	2.400	100%
BB2	30	14 / 15	4 pluss parkeringskjeller	3.000	100%
BB3	20	For bygningskroppen mot Jærveien er maks gesims 12,5 meter (4 etasjer). For bygningskropp mot vest er maks gesims 9,5 meter (3 etasjer). For de siste 20 meterne mot vest er maks gesims 6,5 meter (2 etasjer). Topp gulv 1. etasje er kote 35.	4 pluss parkeringskjeller	3.000	100%

Boenheter der alle hovedfunksjoner finnes på inngangsplanet (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og inngangsplanet er tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelighet

Alle leiligheter skal ha fasade mot sør eller vest. 20 - 40 % av leilighetene kan være under 65 m². 30 – 50 % skal være over 80 m², og 40 – 60 % av disse skal ha minimum 3 soverom. Tak skal være flatt tak på BB3. Flatt tak, saltak eller pulttak på BB1 og BB2. Heissjakter og evt trapperom kan overskride maks høyde med 1 m.

BB2 skal bygges ut med to bygningsvolum.

I utearealet til BB3 skal det opparbeides sandlek på minst 150 m².

Det skal være parkeringsanlegg under bebyggelsen. Parkeringsanlegg skal plasseres innenfor formålsgrensene og med minste avstand til vei lik 0,5 meter. Byggegrense mot Jærveien og Leiteveien skal overholdes

Fellesbestemmelser for næring og kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (felt N1, F/K/T)

Bebyggelsen skal oppføres med helhetlig struktur og materialbruk. Store sammenhengende fasader skal utformes med en oppdeling eller detaljering som gir variasjon. Takform skal være flatt tak.

Takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp, heis, overlys kan tillates å overstige maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter. Oppbygg skal trekkes inn min. 2 meter fra fasade. Inngangsparti tillates overstige

gesims med inntil 2,5 meter, og skal integreres i byggets fasade. Takoppbygg over regulert gesimshøyde skal samlet ikke overstige 15 % av takflaten.

Inngangsarealer foran forretninger og andre publikumsinnganger skal være tydelig adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

Ved utforming av bebyggelse skal forebygging mot kriminalitet vektlegges særlig.
Tilgjengelige uteoppholdsareal skal ha et tydelig eierskap og være åpent for innsyn.

Lagring skal som hovedregel skje innendørs. Eventuell utendørs lagring skal være skjermet.

Ubebygd del av tomta skal ha et grønt uttrykk med vegetasjon for eksempel i plantefelt eller som armert gress. Parkeringsplasser skal mykes opp med grøntsoner, beplantning ol.

Næringsområde (felt N1)

Innen næringsområdet tillates ulik næringsvirksomhet, som kontor, lettere industri, lager, bensinstasjon, servering ol. Tyngre industri tillates ikke. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at virksomheten ikke medføre ulemper for nabobebyggelse i form av støy og støv utover gjeldende krav. For støy gjelder støykravene gitt i § 3.1.

- Maks BRA er 3.500 m² eks. parkering
- Maks gesims: 12,5 meter (tre etasjer). Mot nordøst skal bebyggelsen trappes ned slik at maks gesims er 9,5 meter inntil 13 meter fra nabogrense

Arealet tillates delt i flere tomter.

Mot o_KV18 skal et belte med bredde 1 meter behandles parkmessig.

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at det oppnås tilfredsstillende støyskjerming for BB3 med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Den viste støyskjermingen langs Jærveien kan fjernes dersom det kan dokumenteres at bygningskroppene gir tilfredsstillende støyforhold på tilstøtende boligbebyggelse.

Det skal etableres en gangforbindelse fra bussholdeplassen i Jærveien til næringsområdet. Dersom type næringsvirksomhet eller tomtedisponering tilsier at dette ikke er ønskelig, kan denne utgå.

Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (felt F/K/T)

Innenfor F/K/T tillates etablert offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning.

Det tillates etablert dagligvarebutikk på inntil 1000 m² BRA salgs/handelsareal samt 500 m² bruksareal tjenesteyting. Det tillates også etablert lager og kontor og sosialrom for betjening i tilknytning til handelsvirksomheten.

- Min. BRA er 1300 m²
- Maks. BRA er 2.700 m²
- Maks BYA er 1350 m²
- Parkering skal ikke regnes med i BRA og BYA
- Maks tillatt gesims er 10 meter (2 etasjer).

Mot o_KV19 skal et belte med bredde 1 meter behandles parkmessig.

Magasin for fordrøyning skal kunne etableres under parkering.

Lasterampe tillates etablert utenfor byggegrense.

Bolig/næring (felt BN1 og BN2)

Områdene BN1 og BN2 opprettholdes med dagens kombinasjon av bolig og næring. For nybygg gjelder følgende:

- Maks høyde 10 meter og maks. 2 etasjer.
- Takform skal være flatt tak, pulttak eller saltak.
- Maks BRA er 1450 m² for BN1, 750 m² for BN2

Den viste adkomsten til BN2 kan justeres dersom begge parter enes om en alternativ trase som gir adkomst til BN2 fra KV15.

Før eventuelle utbygginger skal det sjekkes om det er forurenset grunn.

Energianlegg (felt o_E)

Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal framstå som en integrert del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med et materiale som estetisk passer til øvrige materialer i uteanlegget.

Renovasjonsanlegg (felt RE1 - RE6)

I arealer vist som RE skal det plasseres nedgravde søppelcontainere.

- f_RE1 - f_RE4 er felles for feltene BB1, BB2, KS1 – KS 19, KS25, og nye boliger på B4
- f_RE5 er felles for BB3
- f_RE 6 er felles for KS20 – KS24 og ny bolig i B8

Lekeplass (Felt o_LEK1 og o_LEK2)

Kvartalslekeplassene skal planlegges og opparbeides for lek og opphold med parkmessig preg.

Innenfor o_LEK2 skal det etableres ballbane med størrelse lik 20 m x 40 m. Ballbane skal utformes slik at støyvirkning begrenses mest mulig. Det tillates ikke inngjerding og vegger som kan spilles mot. I forkant av etableringen skal det gjøres støyberegninger. Dersom beregningene viser det er behov for støydempende tiltak for eksisterende boliger, skal dette utføres før ballbanen tas i bruk.

Det skal etableres gangveier som gir forbindelser i nord-sør retning som vist med hensynssone.

Lekearealet skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Mellom B5 og KS8 må terrenget og gang- og sykkelvei ha tverrfall for å fungere som flomvei. Det skal opparbeides mur mot B5 for å lede overvann forbi.

Lekeplass (Felt f_LEK3 – f_LEK8)

Områdene skal planlegges og opparbeides for lek og opphold med parkmessig preg.

- F_LEK3 – f_LEK7 er felles for KS1-KS19, BB1 og BB2, og nye boliger i B4.
- F_LEK8 er felles for KS20-KS24, og ny bolig i B8

Eksisterende trær innenfor f_LEK4 skal søkes bevart

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming og opparbeidelse skal sikre adkomst for brannbiler.
Planting av busker, trær og eventuelle gjerder langs offentlig vei må ikke skje nærmere enn 0,5 m fra veikant.

Kjøreveg (felt KV1-KV20)

Ved innkjørsel til området fra Leiteveien skal det etableres fartsdempende tiltak. Behovet for fartsdempende tiltak i forbindelse med kryss, krysningspunkt og rettstrekninger over 100 m skal også vurderes. Plassering og utforming skal avklares i teknisk plan.

Kjørebane innenfor delfeltene o_KV3, o_KV4, o_KV6, o_KV11, o_KV13 og o_KV19 skal være opphøyd.

- F_KV9 er felles for KS19
- F_KV8 er felles for KS5 og B1
- F_KV15 er felles for BN1, BN2 og B3
- F_KV16 er felles for BN1 og BN2»

Gatetun (felt f_GT1 – f_GT4)

- F_GT1 er felles for KS5-KS7 og BB1.
- F_GT2 er felles for KS1-KS4.
- F_GT3 er felles for KS15-KS18 og BB2.
- F_GT4 er felles for KS8-KS14.

Gatetunene skal opparbeides som trivelige oppholdsarealer med beplantning, møblering og lignende. Belegning i gatetun skal i størst mulig grad være grønne flater, og skille seg fra kjøreveiene. Areal som er nødvendig for adkomst til boliger skal være kjøresterke. Pullerter kan avgrense kjøresonene for å hindre uønsket parkering.

Gangforbindelser til øvrig grøntstruktur skal fremheves slik at gående gis prioritet.

Det skal sikres fremkommelighet for brannbil. Det skal ikke være innretninger eller beplantning som hindrer sikt i siktsonene.

Gang- og sykkelveg (felt GS1 – GS10)

Kjøring til B2 og B3 er tillatt over o_GS8. Kjøring til B8 er tillatt over o_GS10.

Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal langs Jærveien er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm. Maks kotehøyder for skjerm langs N er påført plankart. Støyskjerm kan etableres med inntil 1 meter forstøtningsmur i bunn. Mellom støyskjerm og o_GS3 og o_GS5 skal det være avstand på minst 1 meter. Arealet kan etableres som skråning og skal beplantes. Støyskjermen kan ha innslag av vertikale glassfelt, som vist på vedlagt endring av reguleringsplan datert 26.06.2023.

Der støyskjerm er over 3 meter, skal det være glass i de delene som er over 3 meter. Arealet bak støyskjerm og mot privat hage eller næringsområde kan disponeres til hage/næringsområde, under forutsetning av at arealet i en bredde på 1 meter ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør

vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

Nødvendig støyskjerm for boliger nord for Leiteveien tillates plassert innenfor annen veggrunn – grøntareal nord for o_GS1.

Vedlikehold av bygg på F/K/T kan skje fra tilstøtende areal. Ved utbygging av F/K/T kan deler av annen veigrunn inngå i anleggsområdet. Det skal tilbakeføres etter utbyggingen.

Parkering (felt PP1 – PP7)

En parkeringsplass per tilhørende bolig tillates overbygd.

- f_PP1 er felles for KS2 og KS6.
- f_PP2 er felles for BB1 (1 plass) og BB2 *(6 plasser)*.
- f_PP3 er felles for KS16.
- f_PP4 er felles for KS8, KS13 og KS16
- f_PP5 er felles for KS13.
- f_PP6 er felles for KS2.
- f_PP7 er felles for KS8.

3.3 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Blågrønnstruktur (felt f_G1, o_G2, o_G3)

- Området f_G1 er felles for KS1-KS19 og BB1-BB2

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Frisiktsone (140)

I frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 meter og 4 meter over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke tillatt med parkering i frisiktsonen. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Infrastruktursone (410)

Det skal etableres gjennomgående gang- og sykkelsti gjennom sonen. Stien skal ha gruset bredde lik 2,5 meter og kjøresterk bredde 3,5.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 **Før rammetillatelse (felt BB1-BB3, KS1-KS25, N1, F/K/T)**

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal godkjennes av Sandnes kommune. Tekniske planer som berører riks- eller fylkesveier, herunder støyskjermingstiltak, skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.2 **Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-BB3, KS1-KS24, N1-N2)**

Før nye boenheter med adkomst fra Leiteveien tas i bruk, skal følgende utføres:

- I nytt krysningspunkt for myke trafikanter i Leiteveien skal det etableres opphøyd gangfelt med intensivbelysning.
- Gang/ og sykkelvei sør for Leiteveien, o_GS2, skal opparbeides.
- Det skal sikres adkomstrettigheter for myke trafikanter fra boligfeltet via o_GS8 og undergang, til bussholdeplass øst for Jærveien. o_GS8 skal opprustes med nytt belegg.

Før mer enn 51 nye boenheter med adkomst fra Leiteveien kan tas i bruk skal følgende utføres:

- Kryss mellom Leiteveien og Jærveien med tilhørende g/s veier skal opparbeides.

Før nye boenheter i BB3, KS20, KS21, KS22, KS23 og KS24 tas i bruk, skal trapp fra Jærveien til o_GS8 være etablert.

Eventuell utvidelse av o_GS4 inngår ikke i rekkefølgekrav. For o_GS3 gjelder rekkefølgekravet kun justering som følge av nye rundkjøringer

Området tillates bygd ut i delfelt. Før nye boliger tas i bruk skal tilhørende adkomstveier, støyskjermingstiltak, g/s-veier og lekearealer, samt alle fellesareal for tilhørende boliger ferdigstilles. Sandlekeplasser skal ferdigstilles før det gir brukstillatelse for boliger som naturlig hører til aktuell sandlekeplass.

Utomhusanlegg, parkering på egen tomt og sykkelparkering skal være opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 22 boenheter i nordre del (nord for KV13-14), skal o_Lek 1 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 17 boenheter i søndre del (sør for KV13-14), skal o_Lek 2 være opparbeidet.

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før boligene tas i bruk

Før boligene i KS20-KS24 tas i bruk, skal bygg på F/K/T være oppført i minst en etasje, og tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres for bygninger, lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Før boligblokk i BB3 tas i bruk, skal N1 være bebygd, og det skal foreligge beregninger som dokumenterer at det oppnås tilfredsstillende støyforhold for bygninger, lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Før nye boenheter i KS4 tas i bruk, skal det være opparbeidet regulert støyskjerm forbi B2.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
28.02.2020	20/21386	§ 3.2 avsnitt Kjøreveg (felt KV1-KV20) endres.
16.03.2020	20/25555	§ 3.1 Støy - endret.
22.05.2023	22/00626	§ 3.1 Antall parkeringsplasser pr. boenhet og § 3.2 parkering (felt PP1 – PP7)
08.11.2023	23/02185	§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen vegrunn – grøntareal - endret

29.12.2023	23/01391	Justering av formålene kollektivholdeplass (KH), kjøreveg (KV) og gang og sykkelveg (GS) og annen veggrunn grønt (AVG).
13.01.2025	24/02552	Endring av bestemmelser for f_PP1.

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Leitebrotet 74, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 52/108/0/0
Dato: 2026-10-19
Målestokk: 1:1,000

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



Utskriftsdato: 19.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 52/108//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	533,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6524159,77	**Øst**	309353,11	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6524176,11	309360,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,63	6,96
2	6524164,816515	309375,649642	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	19,01	
3	6524162,571	309373,932	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
4	6524160,695	309373,785	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,88	
5	6524151,685	309366,983	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,29	
6	6524151,782742	309365,459874	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
7	6524154,258558	309361,001474	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
8	6524151,607761	309359,564042	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
9	6524160,437864	309341,913808	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	19,74	
10	6524174,11	309350,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,00	

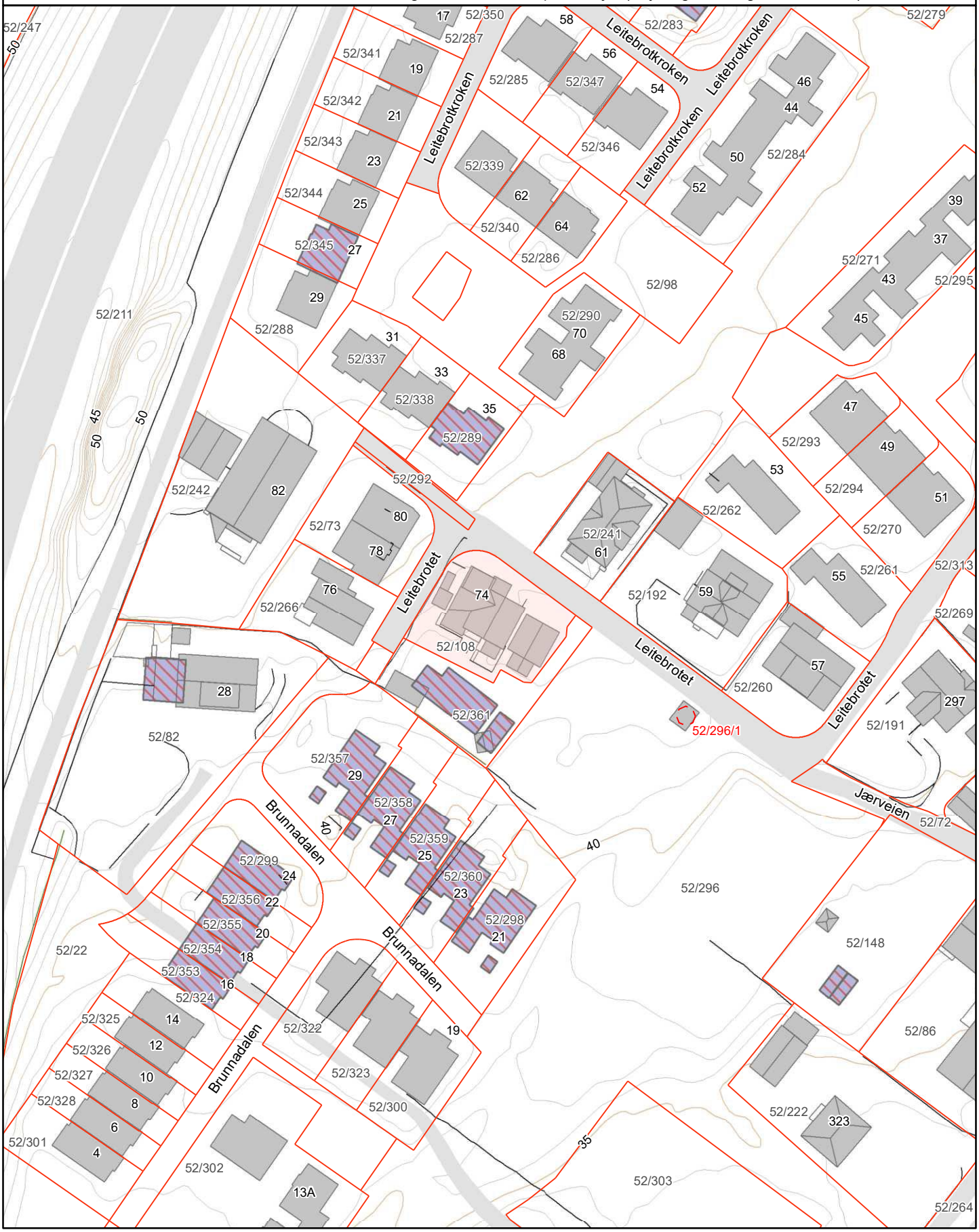
Grunnkart

Adresse: Leitebrotet 74, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 52/108/0/0
Dato: 2026-10-19
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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



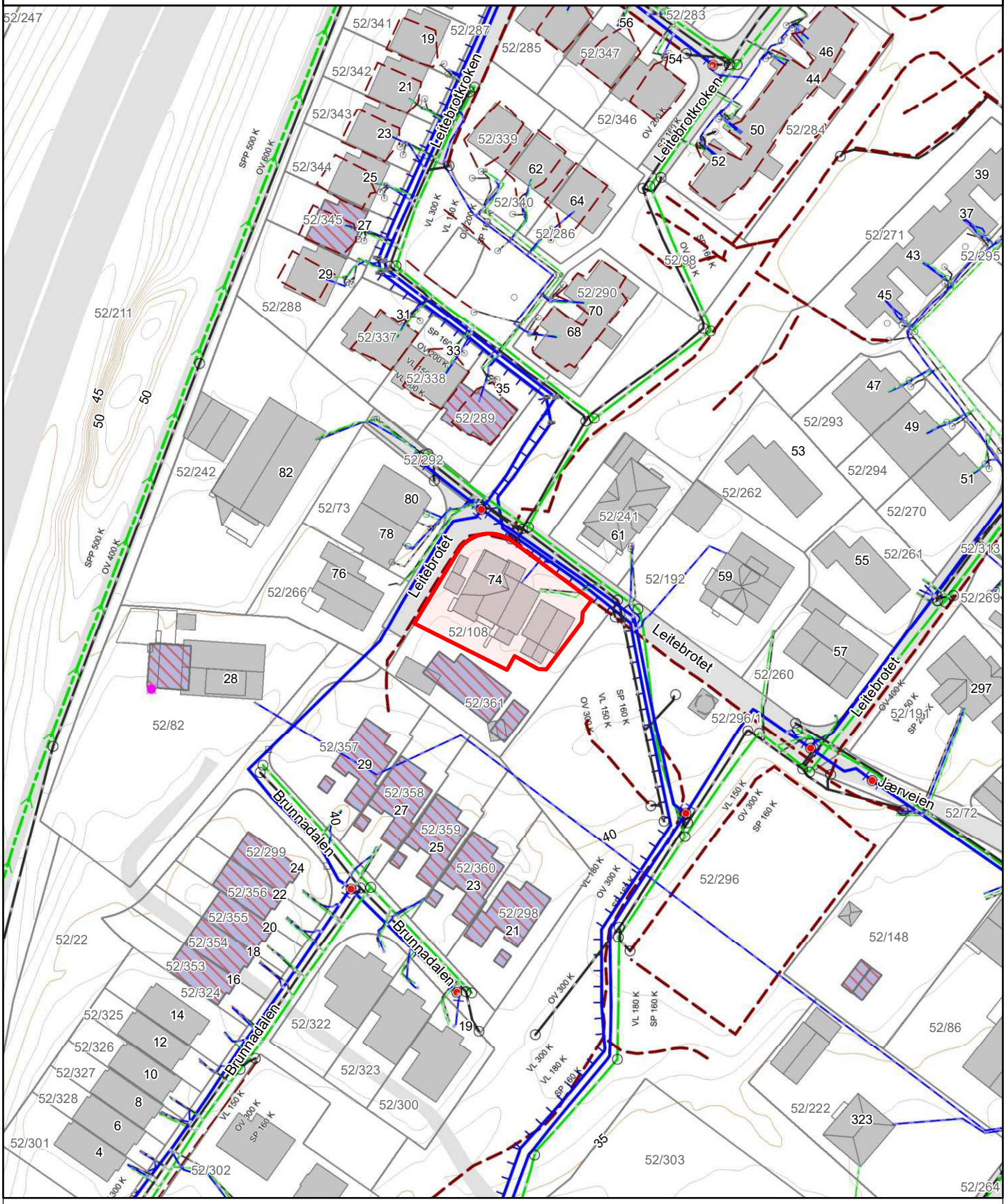
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Leitebrotet 74, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 52/108/0/0
Dato: 2026-10-19
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.



Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	**52**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Leitebrotet 74, 4322 SANDNES**						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
☒Ja ☐Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
☒Ja ☐Nei

Privat avløpsledning er separert:
☒ Ja ☐Nei ☐Opplysninger om avløp er separert mangler
☐Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☒Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☒Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har privat vannkilde:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☐Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☐Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Merknader

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/akh
Ark. 52/108

Herr Sigurd Hetland,
Skjæveland,

4310 GANDDAL.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	L. Krogedal	Gnr	52
Byggemelder:	S. Hetland	Bnr	108
Bygningens art:	Tilbygg	Matr. nr	
Konstruksjon:	Bindingsverk		
Oljetank:		Sak nr	132/73

I henhold til besiktigelse den 26.9.73 meddeles brukstillatelse ~~i Deres~~ for tilbygg til bolighuset.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Puss av grunnmursvegger.
2. Tilkobling av nedløpsrørene.

Sandnes, den 27. september 1973

Kaare Christiansen
bygningssjef

Ernst Svensen
bygningsinspektør

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 65080

EE/ET

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 20.2.1973.

Sak 132/73.

Sigurd Hetland.

Søknad, mottatt 26.1.1973 om oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 52, bnr. 108, Skjæveland.

Grunnflate: 24,- kvm.
Byggemåte: Tre.
Attester om nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Stat/iske beregninger av ståldrager må innsendes.
2. Balkong-gulvet må kryssventileres.
3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet, når arbeidet igangsettes.
4. Bygningslovens bestemmelser må ellers følges.
5. Garasjen må forsynes innvendig med tennvernende kledning A 10.

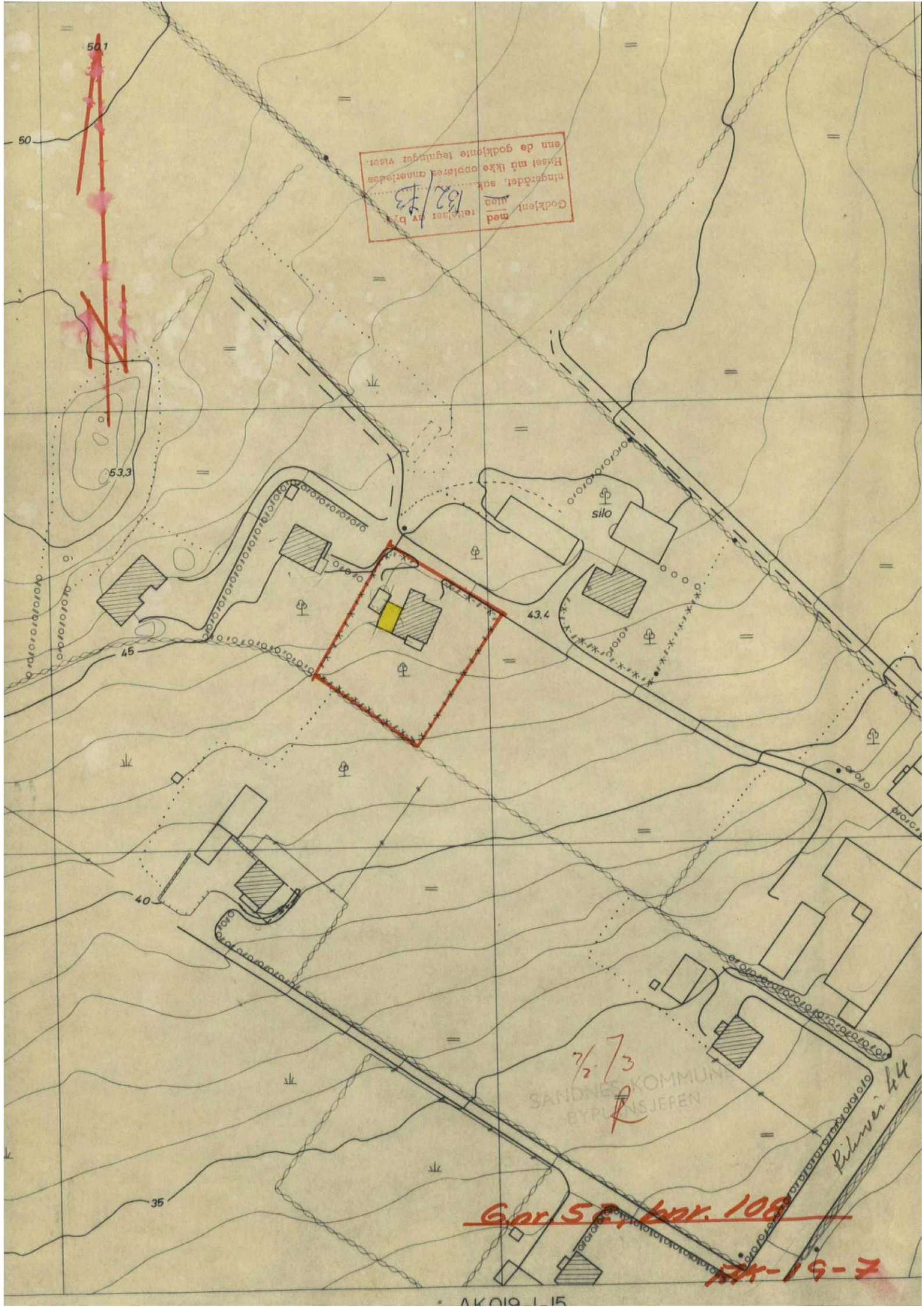
Rett utskrift:
E. T.

Oversendes herr Sigurd Hetland under henvisning til ovenstående vedtak.

Sandnes, den 21.2.1973.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

Vedlegg: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.
a Div. sirkulærskriv.



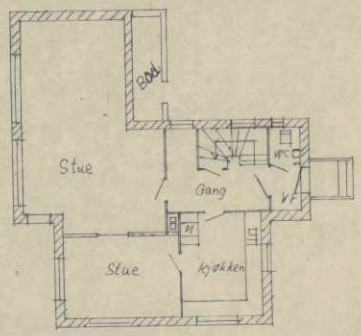
Godkjent med tekstar av b/t
tingvedtak, sak 62/73
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegningar viser.

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Gnr 56, bnr. 100

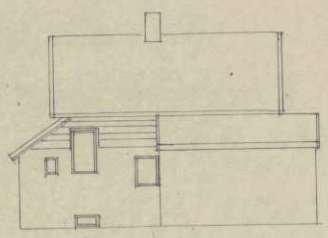
AK-19-7

AK019-1-15

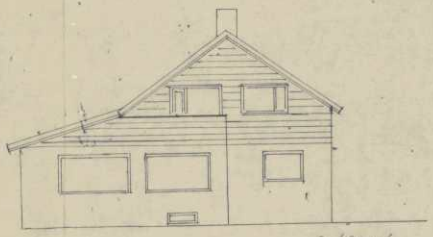




Nordfasade



Vestfasade



Sydfasade

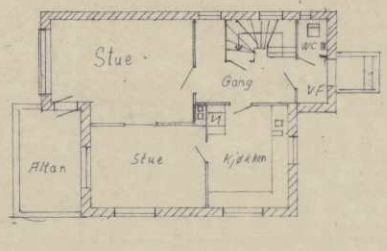
Påbygg av stue og bod 23,6 m² brutto

BYGNINGSRÅDET I SANDNES
MOTTATT 26.1.73
SAK NR. 57/109.

SYGGHERRE: Sigurd Hetland		MÅLESTOKK: 1:100:	AREAL:
STED: Skiaveland Gandal			KONTR.:
SANDNES TRELAST A/S HOVEDKONTOR SANDNES – TELEFON 6 40 20		TEGN.:	DATO:
		TEGN. NR.:	
		SAK NR.:	REV.:

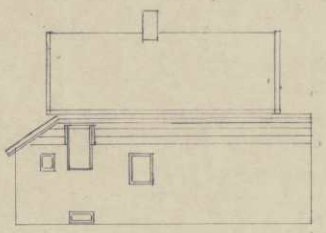
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 4. juni 1930.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

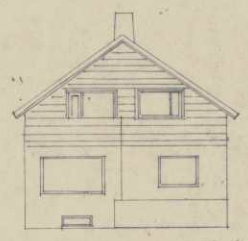




Nordfasade



Vestfasade



Sydfasade

BYGGHERRE: Sigurd Helland Oppmåling

STED: Skjæveland Ganddal

MÅLESTOKK: 1-100

AREAL: 75 m²

KONTR.:

TEGN.:

DATO:

TEGN. NR.:

SAK NR.:

REV.:

SANDNES TRELAST A/S

HOVEDKONTOR SANDNES – TELEFON 6 40 38

Oslo tlf. 44 76 21 – 44 76 39 Haugesund tlf. 2 71 94 – 2 71 95
Flekkefjord tlf. 2 39 92 Leirvik, Stord tlf. 1 12 69
Arendal tlf. 2 49 74 – 3 22 97 Jørpeland tlf. 4 75 46
Farsund Varhaug
Egersund tlf. 9 84 39 Kleppe tlf. 9 84 94 – 9 86 62

STØNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 26-1-07
Arkiv 88/108

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettermessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 8. juni 1930.

Oce-van der Grinten, S-72, 3.500, Gjøvik 30402

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tømrer Terje Kristensen
Smørpigen 3
4355 Kvernaland

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.06.2014

Deres ref:		Vår ref:	14/03546-4
Saksbehandler:	Hanne Christin Lindelid	Arkivkode:	52/108

Dispensasjon gis - tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf § 20-2

Gnr./Bnr: 52/108	Byggeadresse: Jærveien 313
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	Enebolig-Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Tiltaksklasse:	1
Tiltakshaver m/adr:	Tømrer Terje Kristensen, Smørpigen 3, 4355 Kvernaland

Fakta: Det søkes om tillatelse til tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygget har et bebygd areal (BYA) på 24 m², og et bruksareal (BRA) på 44 m². Boligen vil få en total størrelse på 173 m² BYA og 236 m² BRA.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen § 1.2 om krav om reguleringsplan før arbeid etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 kan finne sted.

Gjeldende plan: Kommuneplanen med utfyllende retningslinjer og kommentarer, samt plan- og bygningsloven § 11-6. Eiendommen er uregulert.

Byggesakssjefens vurdering:
Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at det kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det aktuelle området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det arbeides med en reguleringsplan for området, men eksisterende bolig bebyggelse er ikke planlagt berørt. Omsøkt dispensasjon vil ikke være til hinder for planlagt reguleringsplan, og hensynene bak kravet til reguleringsplan kan ikke sies å være vesentlig tilsidesatt.

Videre begrunnes søknad om dispensasjon med at selv med tilbygget vil arealutnyttelsen av tomten være lav, og grenseliggende naboer har fått dispensasjon for større utnyttelse på tidligere ubebygde tomten. Byggesakssjefen finner at da utvidelsen ikke vil komme i konflikt med fremtidig regulering, og arealutnyttelse er lav er fordelene klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 1.2.

Ved at det er gitt dispensasjon, gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-2 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.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

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

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

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf 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. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

MBrox
Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

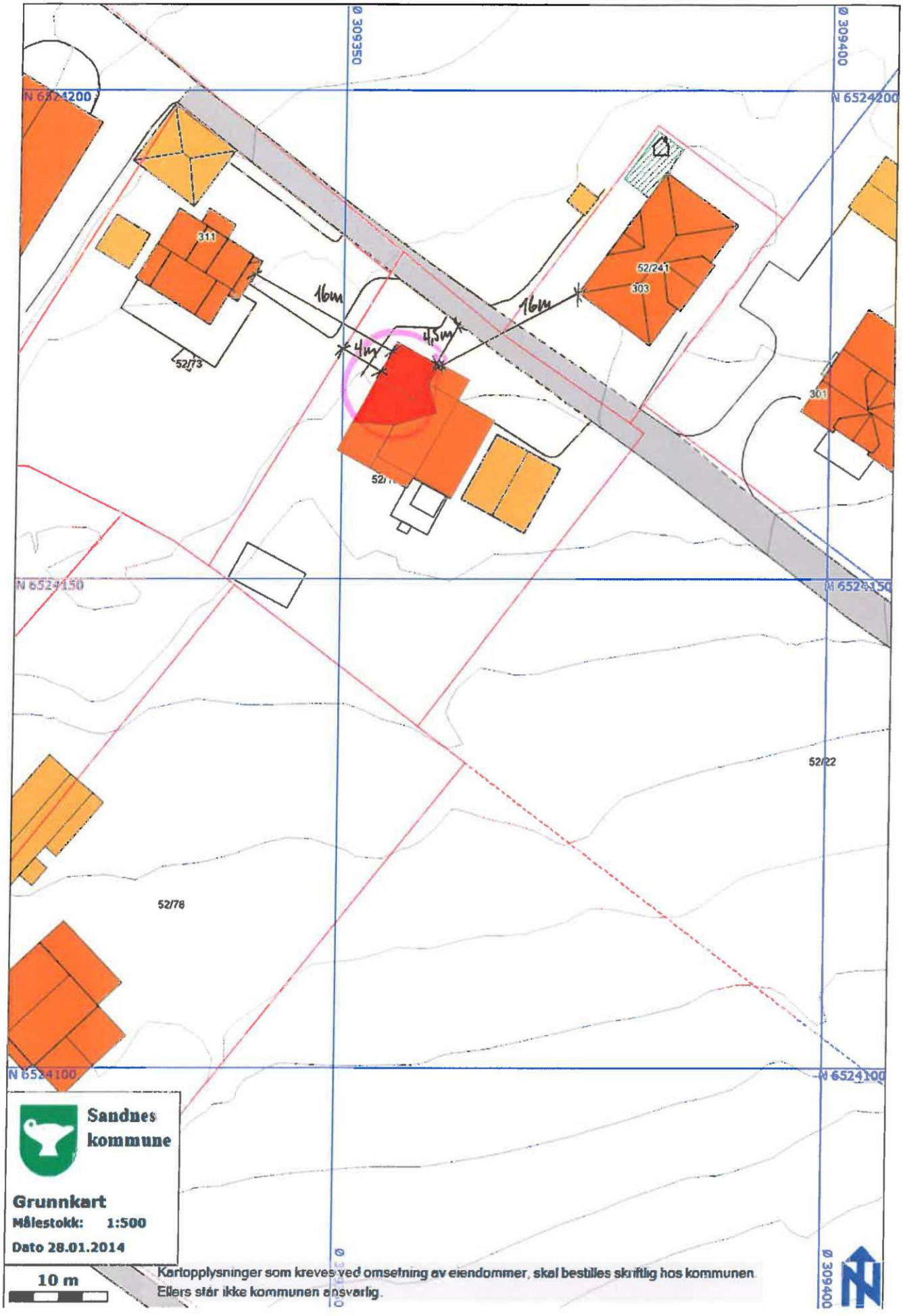
Hanne Christin Lindelid
Jurist

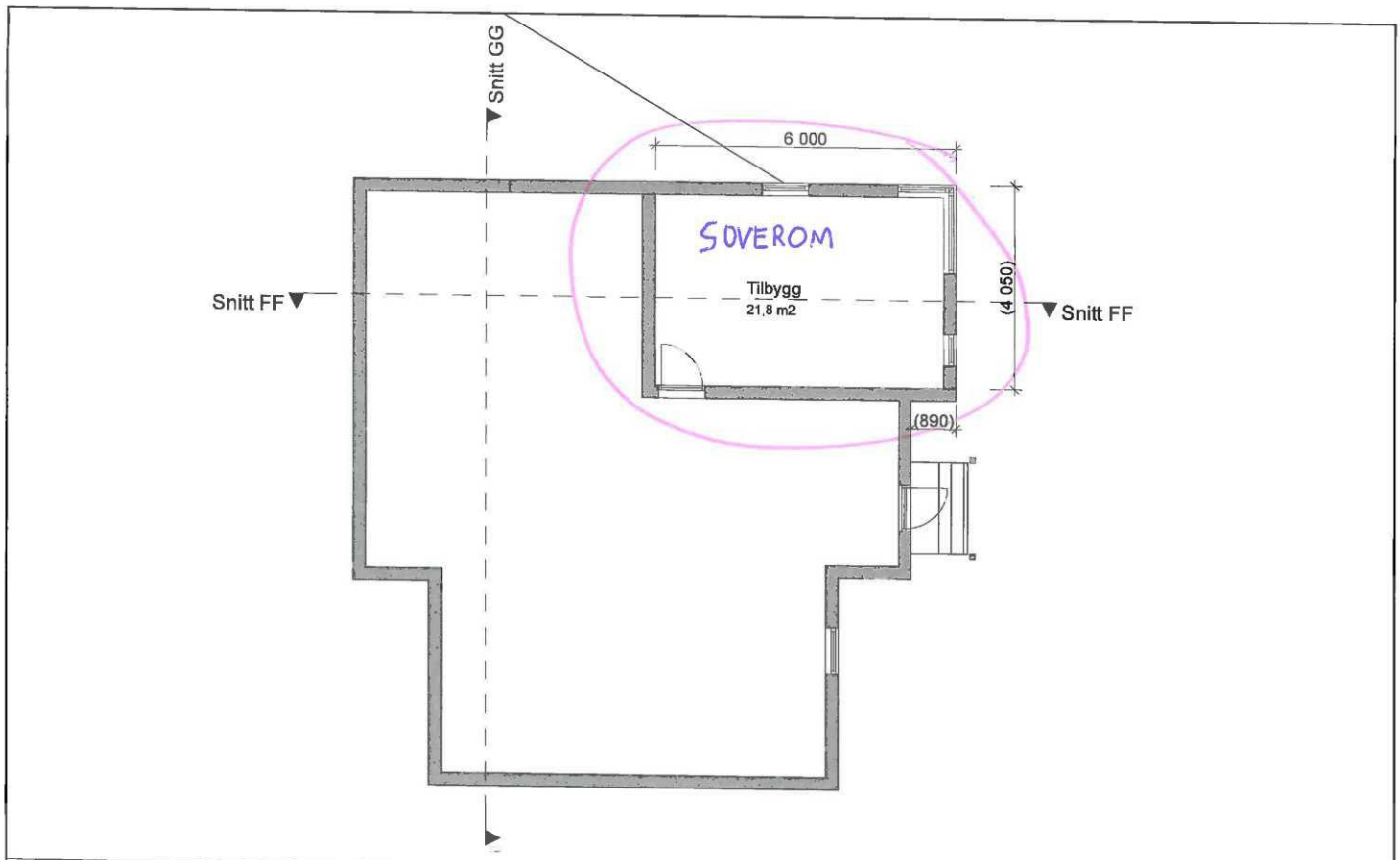
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsriss og fasadetegninger.pdf
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Michael Sølvberg Andersen, Jærveien 313, 4322 SANDNES
Ragnhild Jansen, Jærveien 313, 4322 SANDNES


Ø 309350
Ø 309400
N 6524200
N 6524150
N 6524100
311
52/73
16m
4m
4,5m
52/241
303
301
52/22
52/78
Sandnes kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 28.01.2014
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

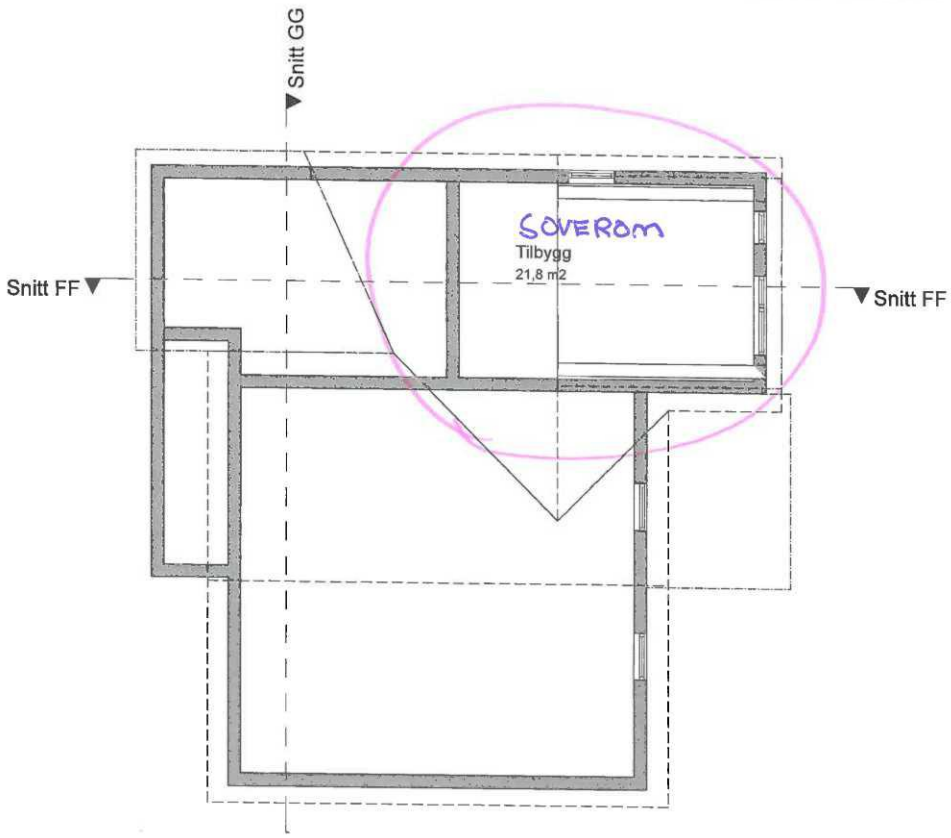


Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Plan 1. etg
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:	Tegningsnr.:
	IR		1:100	1020-1
Tegnet dato:	Kommune:		Gnr/bnr.:	Tegning:
28.01.14	Sandnes		52/108	Tegning

RAUGSTAD AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

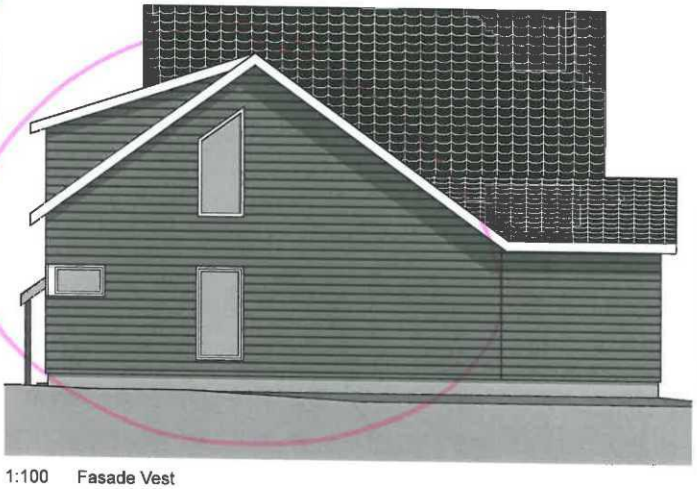
Skjema / Detalj:
Plan 2. etg
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:	Tegningsnr.:
	IR		1:100	1020-2
Tegnet dato:	Kommune:		Gnr/bnr.:	Tegning:
28.01.14	Sandnes		52/108	Tegning

RAUGSTAD ARKITEKTER AS



1:100 Fasade Nord



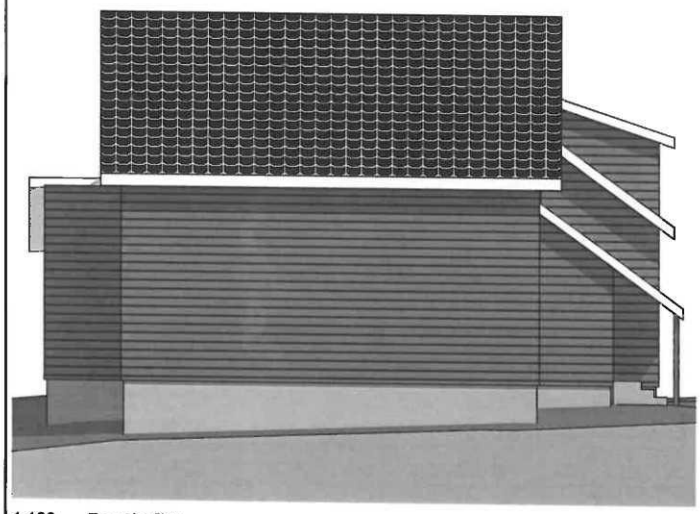
1:100 Fasade Vest

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

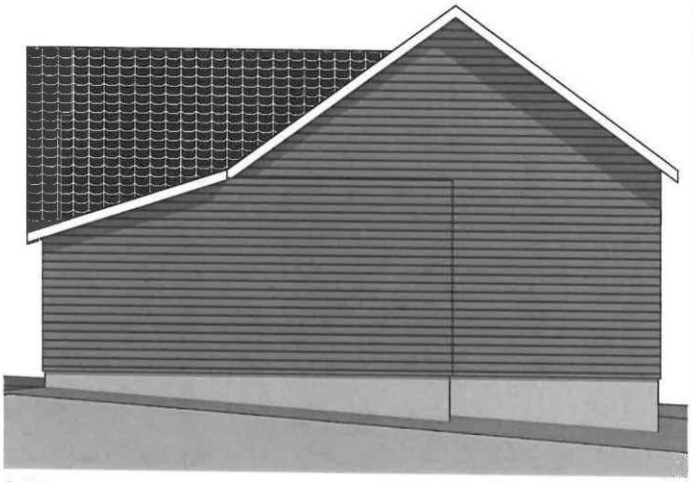
Skjema / Detalj:
Fasader 1
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: 1020-70
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108	Tegning: Tegning

RAUGSTAD AS



1:100 Fasade Øst



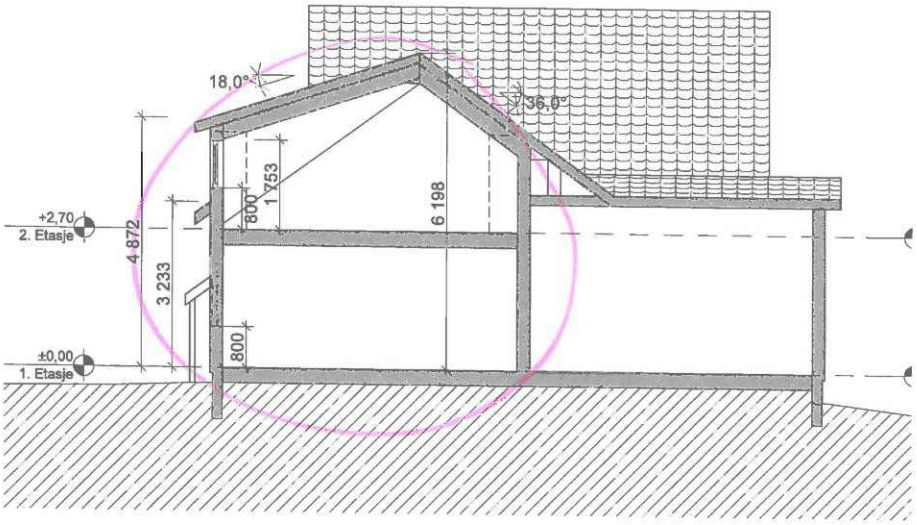
1:100 Fasade Sør

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Fasader 2
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: 1020-71
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108	Tegning: Tegning

RAUGSTAD arkitekter AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Snitt FF
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:	Tegningsnr.:
	IR		1:100	1020-80
Tegnet dato:	Kommune:		Gnr/bnr.:	Tegning:
28.01.14	Sandnes		52/108	Tegning

RAUGSTAD ARKITEKT AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Snitt GG
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: 1020-81
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108	Tegning: Tegning

RAUGSTAD ARKITEKTER AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Perspektiv 1
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:198,7	Tegningsnr.: 1020-500
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108	Tegning: Tegning

RAUGSTAD ARKITEKTER AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Perspektiv 2
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:246,5	Tegningsnr.: 1020-501
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108	Tegning: Tegning

RAUGSTAD ARKITEKTER AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Perspektiv 3
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner: IR	Kontroll:	Målestokk: 1:178,3
Tegnet dato: 28.01.14	Kommune: Sandnes		Gnr/bnr.: 52/108

RAUGSTAD ARKITEKT AS

Tegningsnr.: 1020-502
Tegning: Tegning



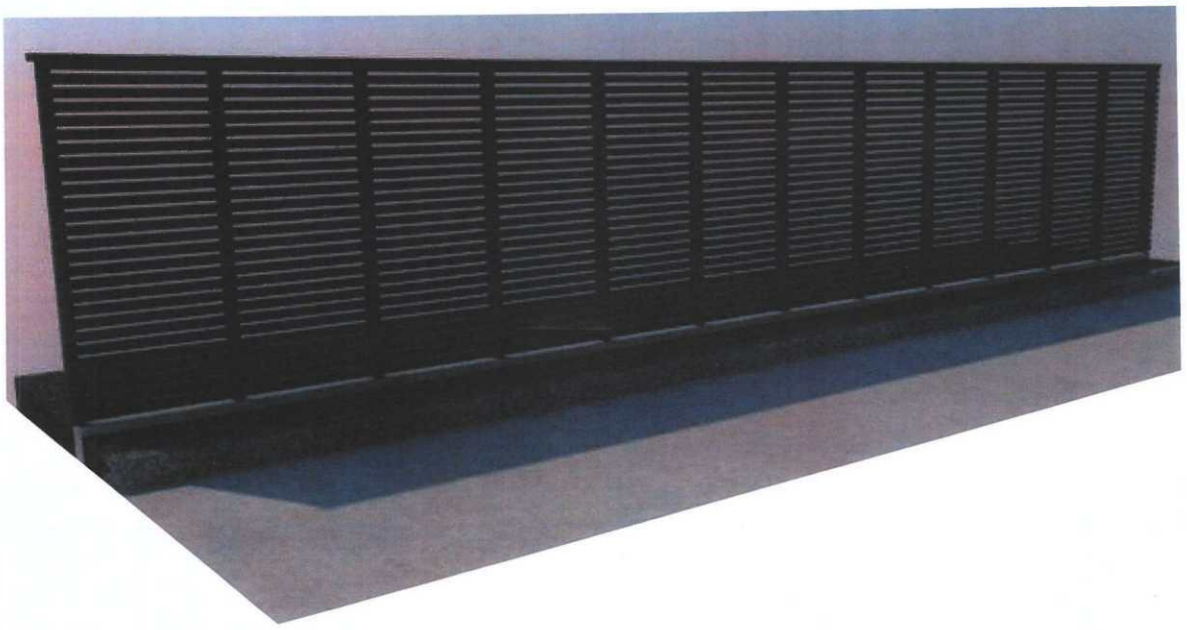
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Perspektiv 4
Tilbygg Jærveien 313

Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:
	IR		1:292,0
Tegnet dato:	Kommune:		Gnr/bnr.:
28.01.14	Sandnes		52/108

RAUGSTAD ARKITEKTER AS

Tegningsnr.: 1020-503
Tegning: Tegning





1,66

Tegning
Spilevegg - illustrasjon

Fase
#Project Status

Tiltakshaver
#Client Company

Prosjekt
#Project Name

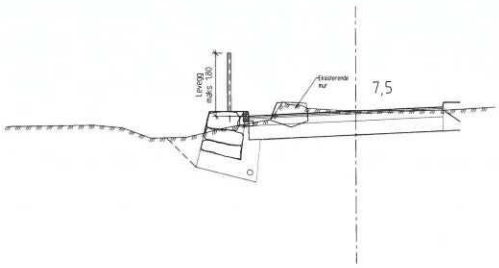
Adresse
#Site Address1
#Site Postcode Stavanger

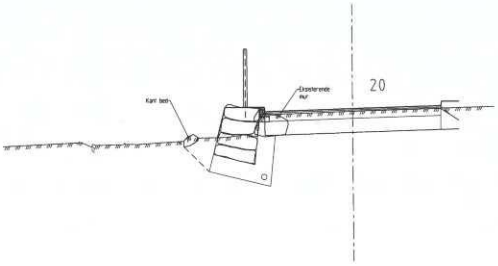
Gnr./Bnr./Festenr.
#Gårdsnr, Bruksnr. og festenr.

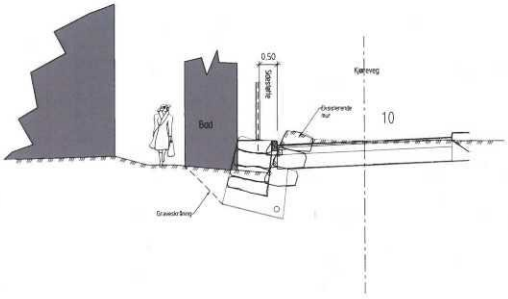
Filnavn
Template VERSJON 25 - 02_02_22.tpl

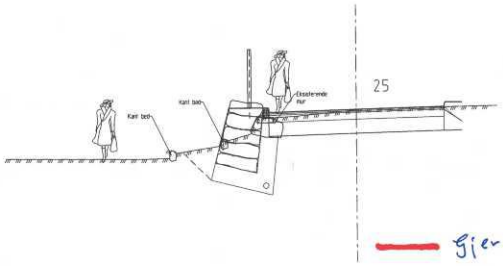
Sign.	Tegningsnr.
HKE	A20-02
Målestokk	Prosjektnr.
1:50, 1:0,667	#Pln
Dato	Ark
#Dato opprettet	A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i

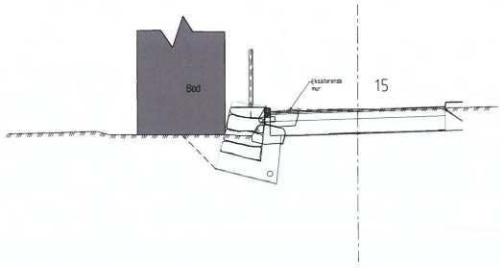


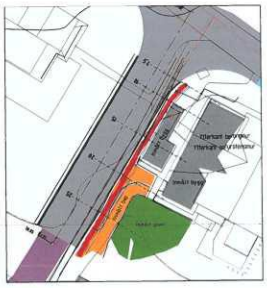






Gjerde





Kartopplysninger
Dato for grunnkart: 18.10.2018
Koordinatsystem: UTM-32 EUREF89/WGS84
Ekvidistanse: 1m
Høydegrunnlag: NN2000

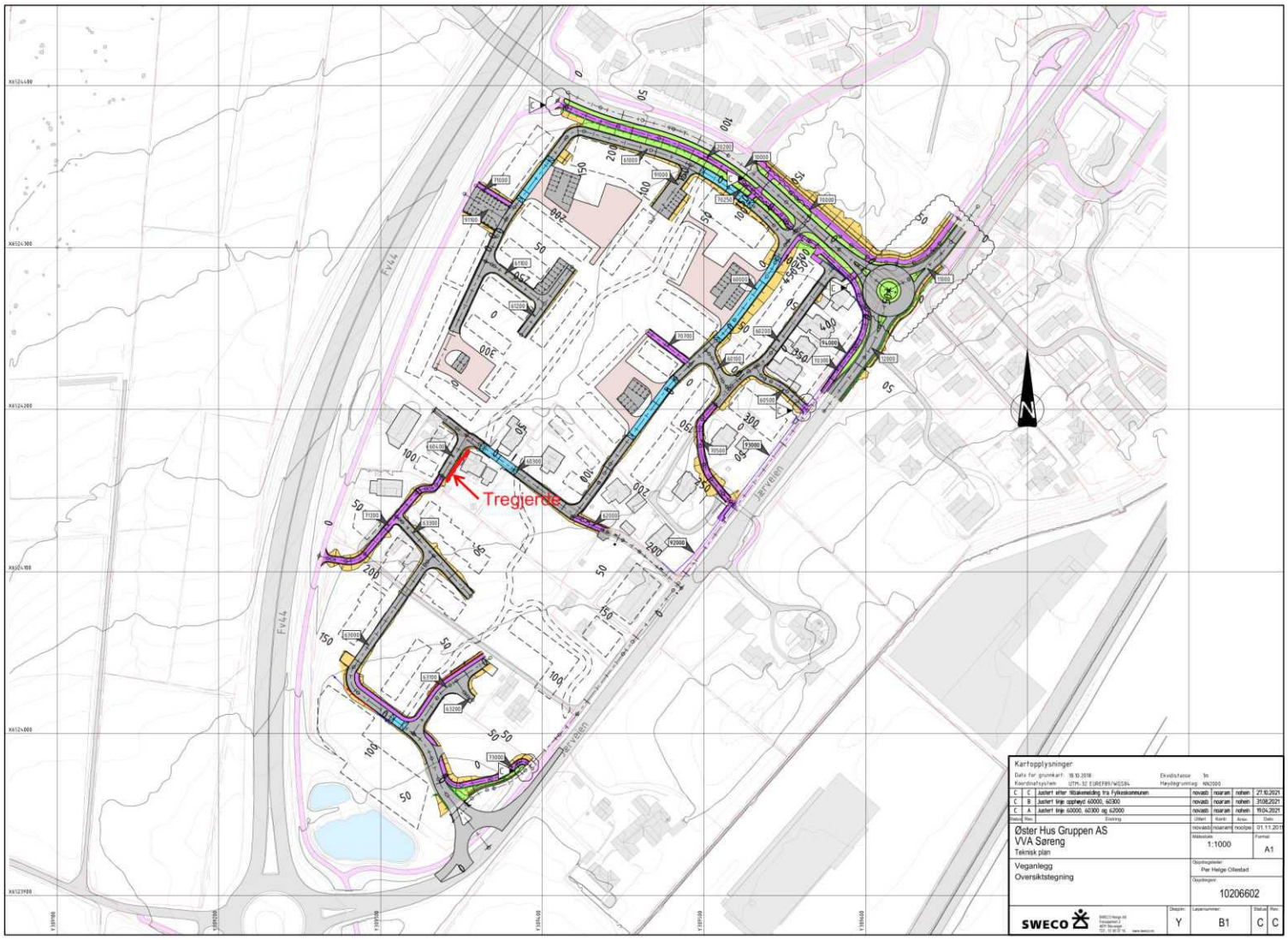
C	0	Forslag	rshnsb	rsarsm	rsheln	16.06.2021
Status	Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Godk.	Dato

Øster Hus Gruppen AS
VVA Søreng
Teknisk plan

Alternativ med natursteinsmur
Eiendom 52/108

Målestokk: 1:50 /1:100
Format: A1
Oppdragsleder: Heidi K. Nordaune
Oppdragsnr: 10206602

SWECO
Disiplin: Y
Løpenummer: X14
Status: C
Rev: 0



Kartopplysninger

C	C	Justert etter tilbakemelding fra Fylkeskommunen	novasb	rosaram	nohen	27.10.2021
C	B	Justert trær, oppheving 40000, 60300	novasb	rosaram	nohen	31.08.2021
C	A	Justert trær, 60000, 60300 og 62000	novasb	rosaram	nohen	19.04.2021

Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Godk. | Dato

Øster Hus Gruppen AS
VVA Søreng
Teknisk plan

Veganlegg
Oversiktstegning

Målestokk: 1:1000
Format: A1

Oppdragsleder: Per Helge Ollestad

Oppdragsnr.: 10206602

SWECO

Tegnet: Y
Layernummer: B1
Status: C
Rev.: C

SANDNES KOMMUNE

NOVAFORM AS

Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-23/00478 oppgis ved alle henvendelser		17.02.2023

Leitebrotet 73, ferdigattest for spilevegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	52 / 108 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	NOVAFORM AS
Tiltakshaver:	Michael Åge Sølvberg Andersen

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for spilevegg over eksisterende lømur med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.02.2023, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 06.05.2022.

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.

John Kåre Gabrielsen
Fagleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Saksbehandler
+47 51335624

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Michael Åge Sølvberg Andersen

Mottakere: NOVAFORM AS

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

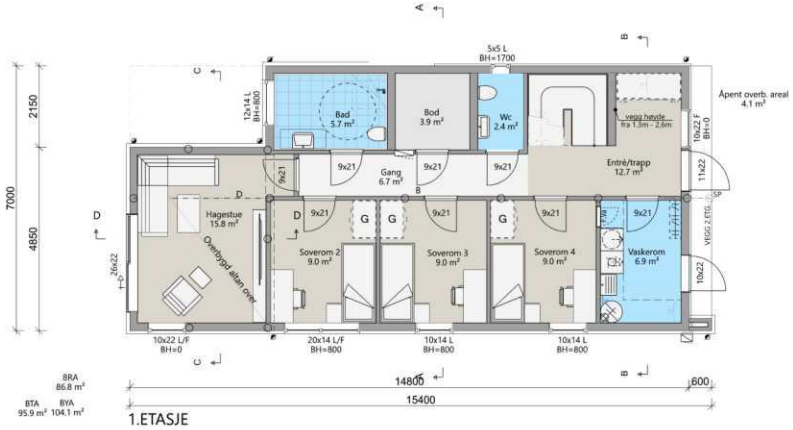
Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker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

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

Arkitekton har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før ildsted er valgt.
Taknedløp er kun veiledende.
Byggefirma koordinerer dette mot gjeldende fag.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
D.I.M = Drager i mønet
TN = Taknedløp
B = Bærevegg
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.



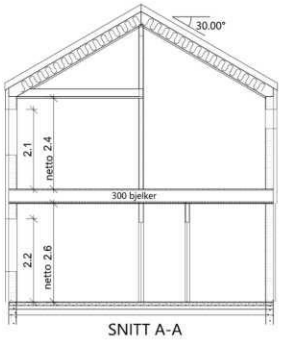
1.ETASJE



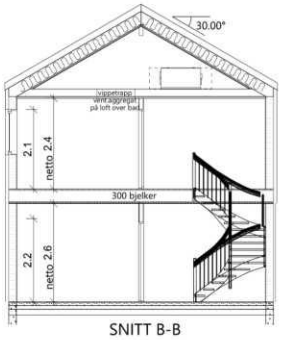
SKISSE

Tiltakshaver:	Søra Eiendom AS	Målestokk: 1:100	Tegn: Agnes / Dato: 03.07.2026
Byggeplass:	Leitebrotet 74	Format: A3	Trac: / Dato:
Kommune:	Sandnes Gnr/Bnr 52 /108		Sak: 1.etasje
BYGGEFIRMA: Søra Eiendom AS	ARKITEKT: ARKITEKTON		Tegn.nr: 74le1501
			Prosj.nr:

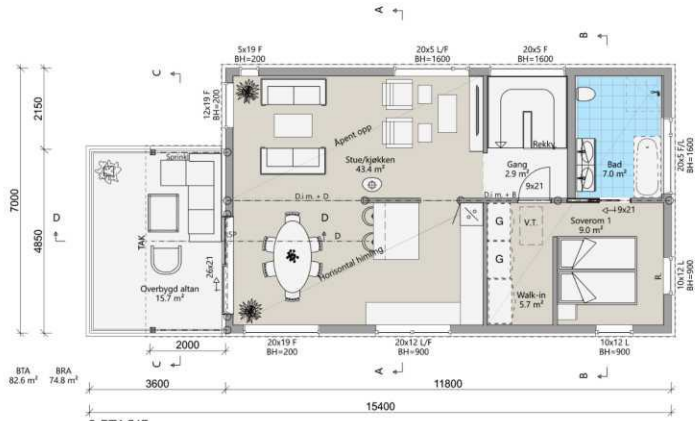
Arkitekton har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før ildsted er valgt.
Taknedløp er kun veiledende.
Byggefirma koordinerer dette mot gjeldende fag.



SNITT A-A



SNITT B-B



2.ETASJE

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
D.I.M = Drager i mønet
TN = Taknedløp
B = Bærevegg
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

SKISSE

Tiltakshaver:	Søra Eiendom AS		Målestokk: 1:100	Tegn: Agnes	Dato: 03.07.2026
Byggeplass:	Leitebrotet 74		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune:	Sandnes	Gnr/Bnr 52 /108		Sak: 2.etasje og Snitt	
BYGGEFIRMA: Søra Eiendom AS	ARKITEKT: ARKITEKTON			Tegn.nr: 74le1502	
				Prosj.nr:	



SØR-VEST



NORD-VEST

SKISSE

Tiltakshaver:	Søra Eiendom AS		Målestokk: 1:	Tegn: Agnes	Dato: 03.07.2026
Byggeplass:	Leitebrotet 74		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune:	Sandnes	Gnr/Bnr 52 /108		Sak:	Perspektiv 1 og 2
BYGGEFIRMA: Søra Eiendom AS		ARKITEKT: ARKITEKTON		Tegn.nr:	74le1512
				Prosj.nr:	



SØR-ØST



NORD-ØST

SKISSE

Tiltakshaver:	Søra Eiendom AS		Målestokk: 1:	Tegn: Agnes	Dato: 03.07.2026
Byggeplass:	Leitebrotet 74		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune:	Sandnes	Gnr/Bnr 52 /108		Sak: Perspektiv 3 og 4	
BYGGEFIRMA: Søra Eiendom AS	ARKITEKT: ARKITEKTON			Tegn.nr: 74le1513	
				Prosj.nr:	

Leitebrotet 74

Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	14 min 1.3 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	6 min 2.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	5 min 3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Skjæveland	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trekløver Linje 52, N94	2 min 0.2 km
Ganddal stasjon Linje L5	20 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.7 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Osa gårdsbarnehage (0-5 år) 71 barn	9 min 0.8 km
Lundehagen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 65 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjæveland	4 min
Rema 1000 Ganddal	18 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	10 min
Vitusapotek Ganddal	20 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	12 min

SPORT

Gandal stadion	7 min
Olsokveien sandvolleyball	15 min
Synergi Treningssenter	6 min
Ganddal Terapi & Trening	8 min

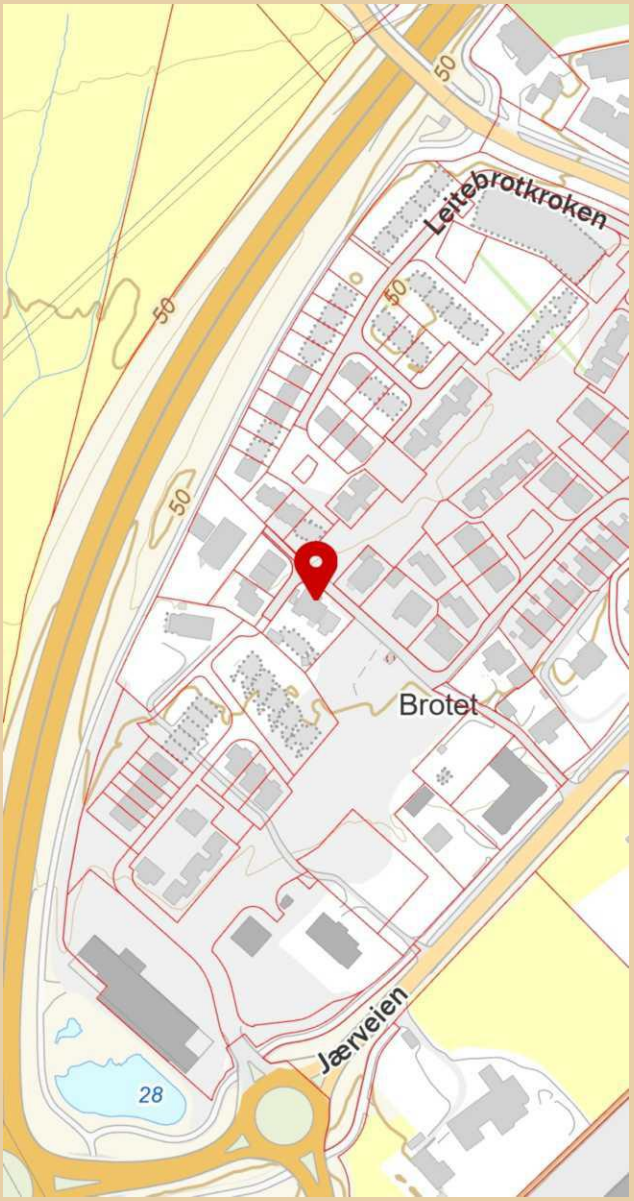
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leitebrotet 74, 4322 Sandnes
Gnr. 52, Bnr. 108, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
