

III

Folkvordgeilen 21

EIE eiendomsmebling





王

*Vi hjelper deg
med å finne
ditt nye hjem*



Mats Lundal

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

EIE Stavanger RE

-

417 74 477

MALU@EIE.NO



Innhold

Dette må du vite	8	
Bolig 1	18	7
Bolig 2	24	

Dette må du vite



Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Folkvordgeilen 21, 4318 Sandnes

MATRIKKEL

Gnr. 62, Bnr. 298, Sandnes kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eier

EIER

Byggefirma Sola AS

OM PROSJEKTET

Eiendommen

Folkvordgeilen 21

1/1 av gnr. 62, bnr. 298 i Sandnes kommune

Standard

Boligene holder god standard og bygges etter TEK17. Se nærmere leveransebeskrivelse i salgsoppgave for mer informasjon.

Generelt oppsummerer vi:

- Parkett på de fleste gulv utenom våtrom som blir med fliser.
- Vinduer med mørk utførelse.
- Solid kledning
- Kledning i royalimpregnert med stående sort og liggende i u-pigmentert.
- Tak tekkes med papp i sort utførelse med dekorlister.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Nor Dan vinduer/dører i sort utførelse samt port i sort fra Gapo.
- Mulighet for tilpassing underveis
- Det er mulighet for å etablere en utleiedel i boligene - kontakt megler for mer informasjon

Når det gjelder kundetilpasning er det rom for endringer innvendig og tilpasning av enkelte vinduer mot betaling.(Rev. tegninger etc) Utv. har boligene max utnyttelse iht. reguleringsbestemmelser.

Beliggenhet

- 10 Attraktiv beliggenhet på Stangeland - sentralt, rolig og familievennlig

Eiendommen har en ettertraktet beliggenhet i Folkvordgeilen på Stangeland - et veletablert og rolig boligområde i Sandnes kommune. Her bor du tilbaketrukket og barnevennlig, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Området er kjent for sin gode bokvalitet, med et trygt nærmiljø, lite gjennomgangstrafikk og flere lekeplasser og grøntområder i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole, og flotte turområder som Stokkalandsvatnet og Melshei ligger bare en kort spasertur unna. Med nærhet til både Kvadrat, Sandnes sentrum og Forus, er det kort vei til et bredt servicetilbud, shopping, restauranter og kulturtilbud. Gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til E39 gir effektiv transport til både Stavanger og Sola lufthavn.

Folkvordgeilen er et populært valg for både familier og par som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet og fredelig bomiljø.

Tomt

Hver av boligene er planlagt opprettet med egne eid tomter (eget gnr/bnr, for hver bolig) Tomtene skal fradeles fra gnr: 62 bnr 298 i Sandnes kommune.

Tomtestørrelse for bolig 1 ca - 488 m2. og Bolig 2 ca - 553 m2.

Maskin planeres og opp gruset gårdsrom.

Opplyst areal er kun en ca. angivelse da tomten ikke er

oppmålt, og endelig størrelse kan avvike fra det som er opplyst. Kjøper må som følge av dette akseptere avvik på tomtestørrelsen.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling, og når endelig oppmåling er utført av kommunen. Selger forbeholder seg retten til å utføre tomtefradeling utfra det som vil være hensiktsmessig. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til leveransebeskrivelse.

Arealer

Bolig 1

Totalt BRA 350,8m2

Under etasje: BRA-i: 90,3m2, BRA-e: 11,2m2

Første etasje: BRA-i: 97,9m2

Andre etasje: BRA-i: 114,4m2

Takterrasse: BRA 19,5m2

Garasje + bod: 34,9m2

2.etg Terraasse: 19,5m2 (TBA)

Boligens innhold:

U.etg:Gang, bad, sov, kjellerstue, teknisk og lager

1.etg:Entre, vask/bod, kjøkken/allrom. kott, Tv-stue/sov, og bad.

2.etg:Gang, Fire soverom, to bad, omkleddingsrom, stue - Takterrasse

Garasje og bod.

Bolig 2

Totalt BRA 340,3

Under etasje: BRA-i 76,6m2, BRA-e: 10,7m2

Første etasje: BRA-i 85,3m2, BRA-e:5,1m2

Andre etasje: BRA-i: 128,8m2.

Garasje: 33,9m2

Terrasse i 1.etg: 18,2m2 (TBA)

Boligens innhold:

U.etg:Gang, bad, to soverom, kjellerstue, og lager/teknisk.

1.etg:Entre, vaskerom, bad, Tv-stue, kjøkken/allrom.

2.etg:Gang, fire soverom, to bad, garderobesrom, kott og stue.

Garasje og sportsbod.

Det er mulighet for å etablere en utleiedel i boligene - kontakt megler for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også inneholder/medtar arealer for innvendige vegger.

Byggemåte

Leveranser i henhold til TEK 17. Se vedlagt leveransebeskrivelse fra utbygger.

Planlagt bebyggelse

I utbyggingsprosjektet Villa Folkvordgeilen, er det planlagt oppført totalt ca. 2 eneboliger fordelt på 2 tomter.

Dette utgjør første og eneste byggetrinn innenfor et mindre utbyggingsområde med matrikkelbetegnelse gnr. 62 bnr. 298 i Sandnes kommune.

Bygningsmassen til byggetrinn I består av boligene som skal oppføres på områdene vist på reguleringskartet.

Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse.

Byggetrinn I vil ikke bli organisert som et eierseksjonssameie men blir to egne tomter med separate

boliger.

Parkering og sportsbod

Parkering i garasje samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

Det er planlagt sportsbod for hver enhet.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisk og vedovn blir levert med stålpipeline. byggeteknisk beskrivelse/ leveransebeskrivelse for mer detaljer.

Endrings-, tilleggsarbeid og tilvalg

Endrings-, tilleggsarbeid og tilvalg

Kjøper kan kreve endrings- og tilleggsarbeider i tråd med bustadoppføringsloven § 9. Slike endrings-/tilleggsarbeider gir selger rett til å justere vederlag jf. bustadoppføringsloven § 42. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette kan sette begrensninger for hvilke endrings- og tilleggsarbeider som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringer innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Selger vil ta et påslag på endringer/tilvalg som bestilles fra kjøper.

Utleiedel: Eventuelle oppgraderinger til utleiedel vil bli regnet som tilvalg.

Dersom endrings-/tilleggsarbeider eller tilvalg for kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunale avgifter betales av den enkelte boligeier.

Eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen pr Juli 2025.

OFFENTLIGE FORHOLD

Rettigheter og heftelser

Rettigheter og heftelser

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Eiendommene har følgende tinglyste pengeheftelser/servitutter:

Servitutter i grunn:

1931/900092-1/43 08.12.1931

UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/900210-1/43 22.11.1932

UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1924/900028-1/43 28.05.1924 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 170

1954/243-1/43 18.01.1954 REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 745

1954/1793-1/43 29.05.1954 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 749

2020/995545-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1102 GNR: 62 BNR: 298

Heftelser som ikke skal følge handelen vil bli besørget slettet av selger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, pliktig medlemskap i velforeningen eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse:

Eiendommen er tilknyttet reguleringsplan med navn: Reguleringsplan for Stangeland IV, Et område mellom Folkvordveien og ny E-18, med planID: 85118
Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 med planID: 202005

Vei, vann og kloakk

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen

Utleie

Boligene er selveier og kan fritt leies ut.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er 15 mnd etter byggestart. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, vil det også varsles skriftlig om en bindende overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Endelig overtakelsesdato vil meddeles skriftlig senest 10 uker før overtakelse. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato jf. avsnittet ovenfor, kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 3 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulktutløsende, jfr. bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 7 dagers skriftlig varsel innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. bustadoppføringslova § 15.

Før overtakelse vil det bli gjennomført en førbefaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligene overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner, utomhusarbeider e.l

Selgers forbehold

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtakelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelsen vil utsettelsen ikke gi kjøper rett på dagmulkt. Selger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av coronaviruset kan føre til forsinket overtakelse, og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette.

Selger tar forbehold om at offentlige tillatelser som ramme- og igangsettingstillatelse blir gitt uten vilkår eller krav om vesentlige endringer av prosjektet eller den/de enkelte boligene

Byggetid blir fastsatt etter evnt. endringer/tilvalg og igangsettings tillatelse fra kommunen er gitt. Det foreligger rammetillatelse i dag for boligene.

Dersom selger må påberope et / flere av forbeholdene vil inngåtte kjøpekontrakter annulleres, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Detaljprosjektering

Boligene er på salgstidspunktet ikke ferdig detaljprosjektert, og opplysninger om prosjektet og boligene er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Slike endringer gir ikke rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Det må påregnes mindre justeringer av planer, innvending og utvending fargevalg, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innpassing for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod, justering i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/føringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhus- / fellesarealer. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over det som er nevnt ovenfor, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endringer av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav etter Norsk Standard NS3420 3. utgave etter NBI-byggdetaljblad "520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse". Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Enkelte illustrasjoner i salgsmateriellet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. Som eksempel nevnes møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige resultat. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgselementer og det tas forbehold om endringer og endelig detaljutforming. Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger mm., er det leveransebeskrivelsen og kontraktstegninger for den aktuelle boligen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom, og å gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektet. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen.

Definisjon av arealer

BRA (bruksareal): Hele boenhetens måles og summeres i BRA.

BRA-i (internt bruksareal): boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører og/eller disponeres av denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong): arealet av innglasset balkong som er tilknyttet boenheten.

TVB (terrasse-/balkongareal): arealer av terrasser og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier ikke er medtatt i denne sammenheng. Alle balkonger/ terrasser er oppgitt som bruttoareal inklusive gesimskasse/ parapet/ blomsterkasser/ rekkverk/ vegger.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/ endringer som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektet.. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA. Ved angivelse av boligens ulike arealer, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Garantier

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Dersom det er tatt forbehold om åpning avbyggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggarbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen,

heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Ferdigattest

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra kommunen. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktkrav.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke. Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til (Kjøper 2) gjennomføres ved transport.

Ved videresalg fra næringsdrivende eller aktør som ansees som næringsdrivende, (Kjøper 1) til (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Videresalg av kontraktposisjonen (transport av kontrakt) eller overdragelse av boligen før overtagelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 40 000 inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget.

Selger har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper

kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av en profesjonell aktør med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det atales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen enda, men energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir informasjon om hvor energieffektiv boligen er, og karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Forsikring

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Kjøper står selv ansvarlig for å forsikre eiendommen etter overtakelse samt innboforsikring.

Annen viktig informasjon

Det forutsettes at kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet medfølger ikke.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prosjektet og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme insekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg- / sølvkre i bygget. De kommer ofte inn i bygninger sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Forekomst av slike insekter / smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Det gjøres interessenter særskilt oppmerksom på at kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning til å på byggeplassen ha/oppbevare anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v, samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Av sikkerhetsmessige årsaker skal derfor befarung av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler eller byggeleder. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som byggeleder eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager, mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prislister, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, og dette gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/ eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som

tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 §13-2 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. Buofl. § 57

Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

KJØPSVILKÅR

Priser og omkostninger

Priser fra 13 500 000,-

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi)
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585
- Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon med attest kr 585

Det tas forbehold om at tinglysningsmyndighetene godtar avgiftsgrunnlaget og om endring i offentlige gebyr. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det er til enhver tid den siste versjonen av prislisten som er gjeldende. Det vises for øvrig til prislisten som ligger tilgjengelig på prosjektets hjemmeside. Prislisten viser også stipulerte felleskostnader og omkostninger.

Betalingsbetingelser

Kjøper betaler tomt og får tinglyst hjemmel til oppmålt tomt etter kontraktinngåelse.(må søkes fradelt og oppmålt)

Pris tomt bolig 1 kr 3 100 000,-

Pris tomt bolig 2 kr 3 300 000

- 30% betales ved ferdigstøpt grunnmur.
- 30% betales når huset er tett og vindu montert.
- 30% betales når huset er klar for maler.
- 10% betales ved ferdigattest/overlevering.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

Selger

Byggefirma Sola AS
Fartein Valens vei 12, 4318 SANDNES
NO 911754517 MVA

Hjemmelshaver:

Alf Kato Sola |

Eiendomsmegler

EIE Stavanger RE
Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER
NO 991 089 888 MVA

Oppdragsansvarlig:

Mats Lundal

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Prosjektets oppdragsnummer

54251092

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Avtalebetingelser

Boligene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhendelse av fast eiendom av 3. Juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til

utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningsalg, som misligholdet påfører selger.

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 65 000 ink. mva. per solgte enhet.

Vedlegg

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsprospekt
- Tillegg til prospekt

Salgsdokumentasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All dokumentasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS, som er franchisegiver for EIE-kjeden, og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no)
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.10.2025



III

Bolig 1









22

Illustrasjon på kjøkken/stue i bolig 1.



Illustrasjon på Bad - Soverom i bolig 1.



Illustrasjon på kjøkken/stue i bolig 1.

23



Illustrasjon på loftstuen i bolig 1.

Bolig 2





26





28

Illustrasjon på stue/kjøkken i bolig 2.



Illustrasjon av soverom/garderobe/bad i bolig 2.

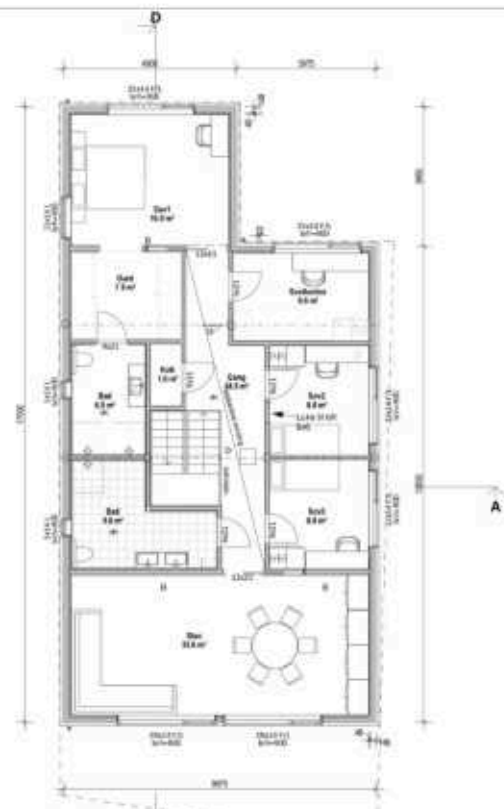


Illustrasjon av stue/kjøkken i bolig 2.



Illustrasjon av loftstuen i bolig 2.

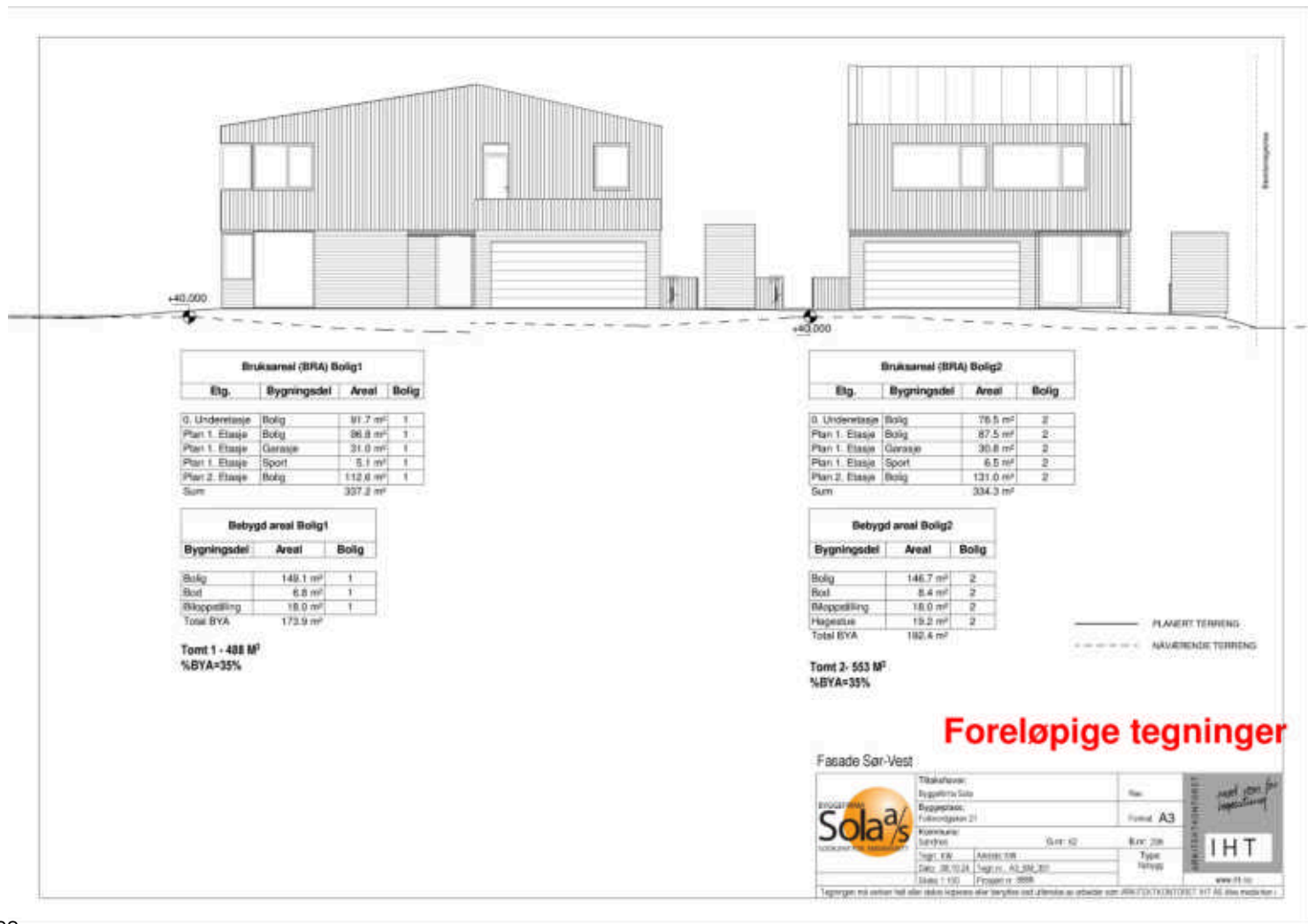


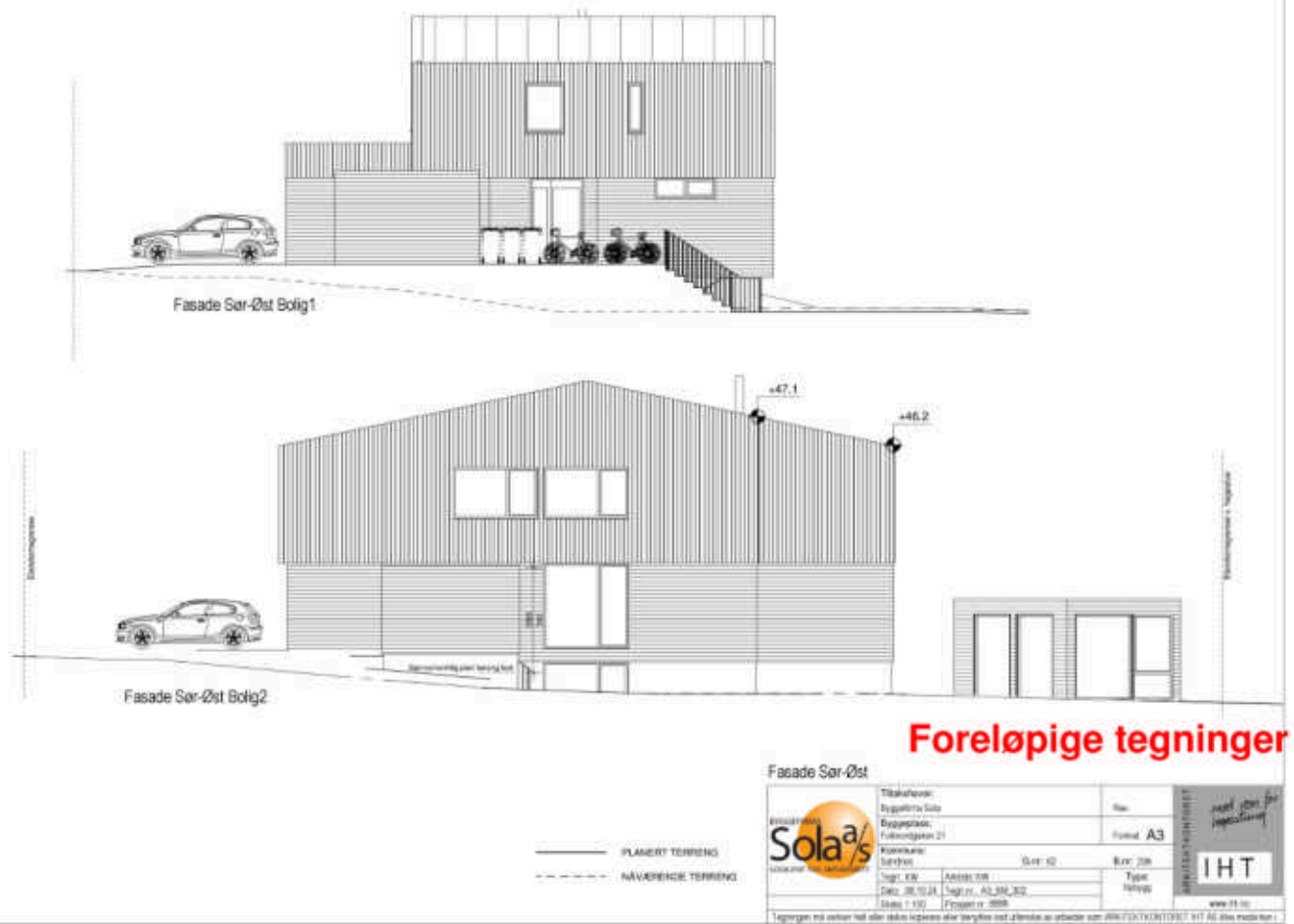
[illegible]





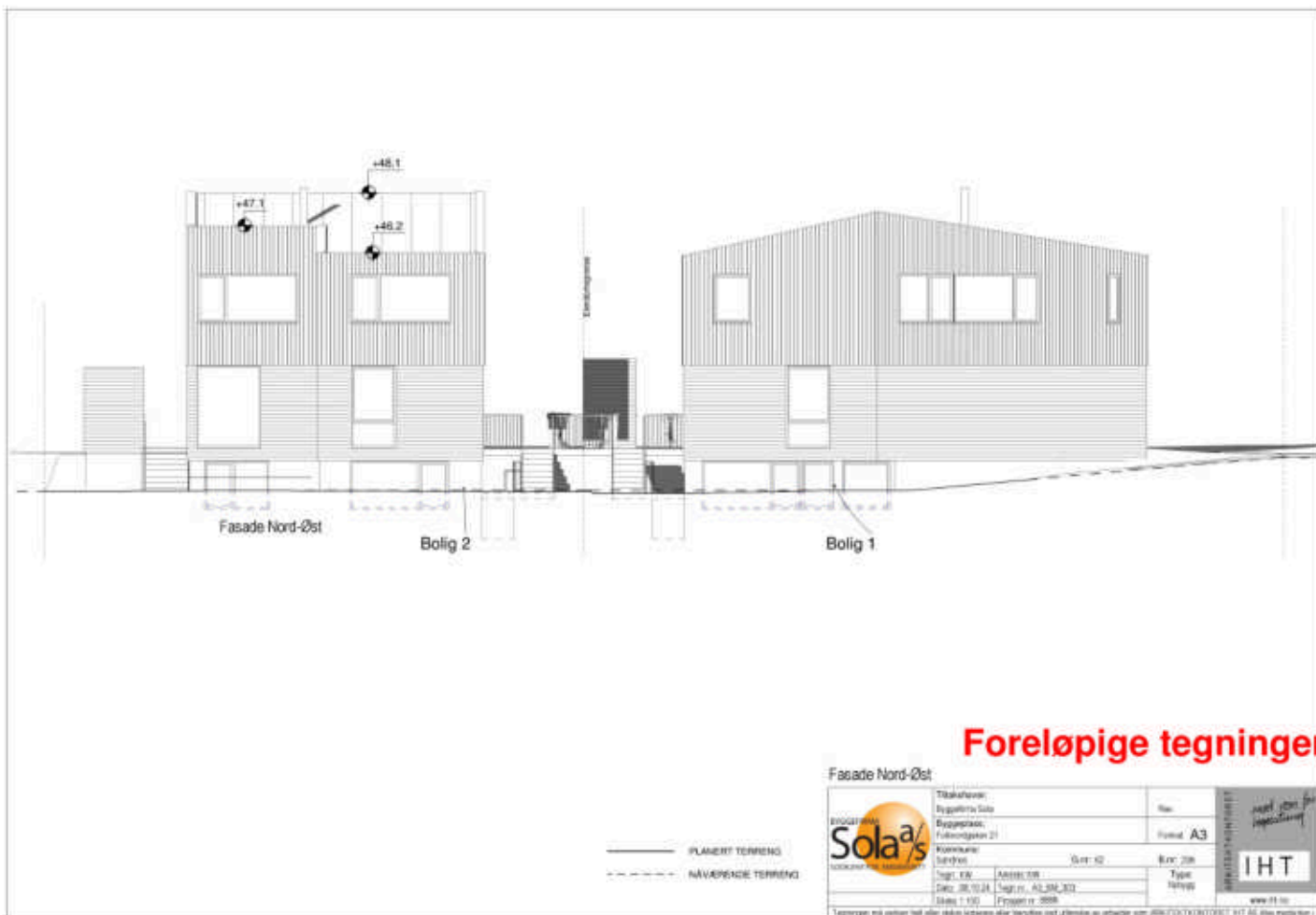
[illegible]







	Titelheftchen: Begrüßungs-Solo		Name: _____	
	Begrüßungs- Aufmerksamkeits-Spiel		Format: A3	
Gruppen- und Fachlehrer: _____		Datum: 02. _____		Kurs: 202 _____
Platz: 100, 102, 40 (Tipp: 100, 102, 40)		Art: 100, 102, 40 (Tipp: 100, 102, 40)		Typ: _____ Farbe: _____
www.100.com				



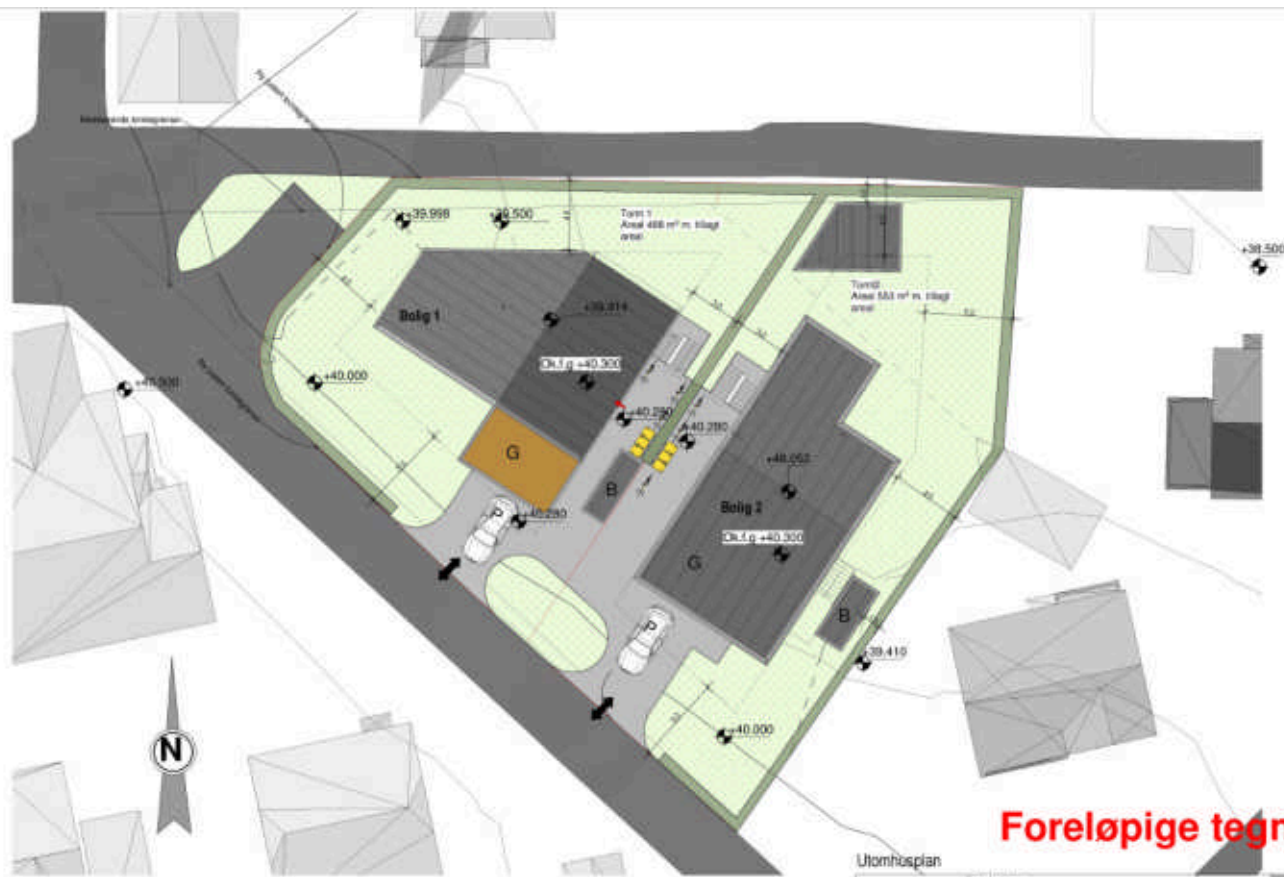


Foreløpige tegninger

Fasade Nord-Vest

	Tittel/tema:		Rev:	
	Byggetype/tema:		Form:	
	Byggetype/tema:		Form: A3	
	Byggetype/tema:		Form:	
	Byggetype/tema:		Form:	
Byggetype/tema:		Form:		
Byggetype/tema:		Form:		

Tegningen er utarbeidet av IHT AS. Tegningen er utarbeidet av IHT AS. Tegningen er utarbeidet av IHT AS.

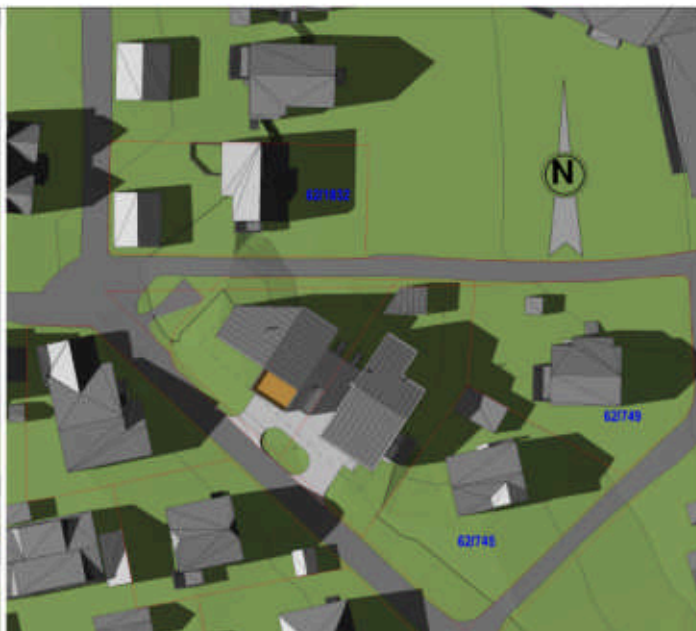


Foreløpige tegninger

Utomhusplan		Tittel/Navn:		Rev:	
Sola ^{as}		Byggherrens Side		Form: A3	
Byggherrens Side		Byggherrens Side		Form: A3	
Kommune:		Gnr: 42		Bnr: 208	
Sag: 100		Sag: 100		Type: 100	
Dato: 1.1.2020		Sag: 100		Type: 100	
Dato: 1.1.2020		Sag: 100		Type: 100	
Dato: 1.1.2020		Sag: 100		Type: 100	
Dato: 1.1.2020		Sag: 100		Type: 100	



Vårjevn dagn 20.03.24. kl 15

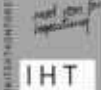


Sommersolerv 20.05.24 kl 18.00



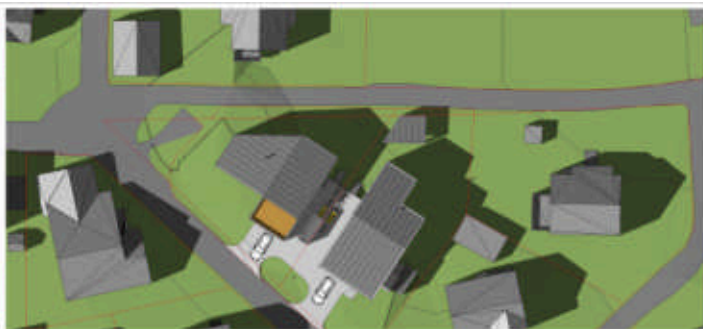
Sommersolerv 20.05.24. kl 18.00 vist med Sol/Skygge
analyser for nabotomt 62749

Plan sol/skygge

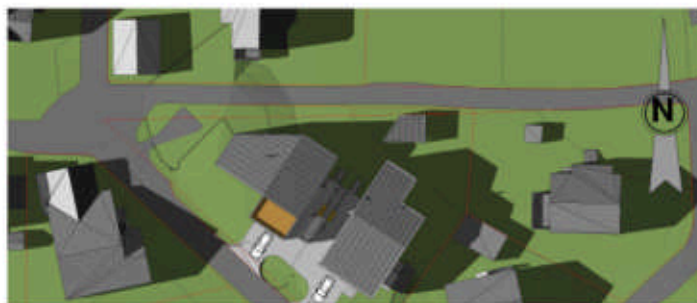
			
Tittel: Solaa% Oppgitt av: Solaa% Oppgitt dato: 21.05.2024 Oppgitt tid: 18.00 Oppgitt sted: 62749 Oppgitt skala: 1:1000 Oppgitt format: A3		Prosjekt: 62749 Kunde: IHT Type: Sol/Skygge Dato: 21.05.2024 Skala: 1:1000 Format: A3	



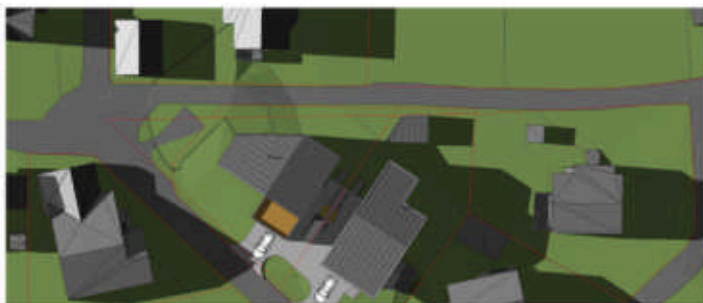
22.06.24 kl. 16.00



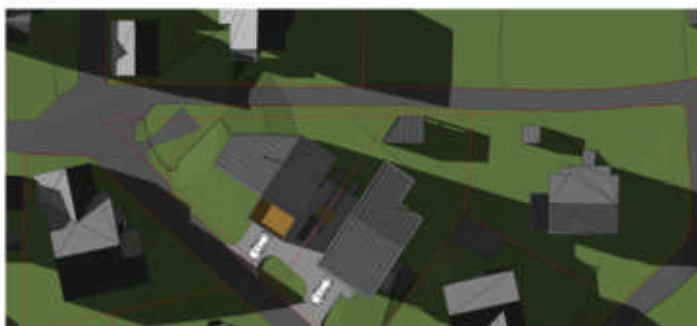
22.06.24 kl 17.00



22.06.24 kl. 18.00



22.06.24 kl 19.00



22.06.24 kl 20.00

Foreløpige tegninger

Plan sol/skygge

	Tittel/tema:		
	Byggetype/tema:		
	Byggetype:		
	Byggetype:		
	Byggetype:		
Byggetype:		Byggetype:	
Byggetype:		Byggetype:	
Byggetype:		Byggetype:	
Byggetype:		Byggetype:	
Byggetype:		Byggetype:	

Tegningen må vedtas helt eller delvis kopieret eller benyttes i et annet prosjekt uten tillatelse fra IHT AS eller andre myndigheter.



SANDNES KOMMUNE

ARKITEKTKONTORET IHT AS
Kjøpmannsbrotet 7
4351 KLEPPE

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-22/00525-28

Saksbehandler
Hanna Kurlovich

Dato
27.12.2024

Godkjenning - Endring av plan for 62/298 - Folkvordgeilen 21

Vedtak

Endring av Plan 85118, Reguleringsplan Stangeland IV, et område mellom Folkvordgeilen og ny E39, datert 24.10.2024 vedtas.

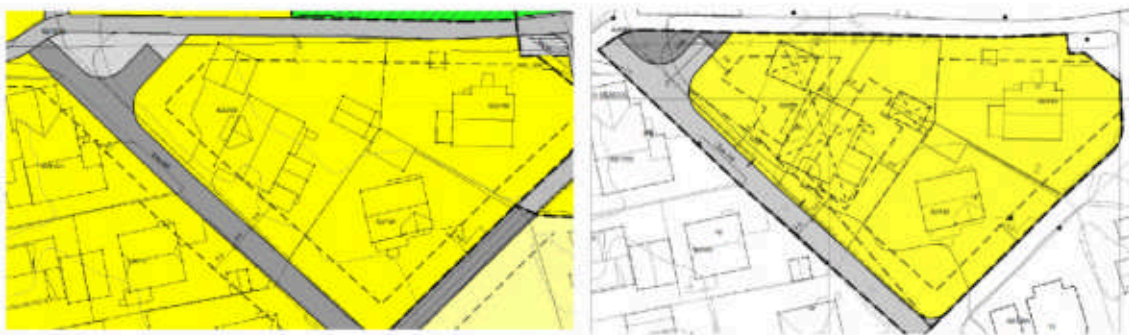
Vedtaket fattes med hjemmel i plan- bygningsloven § 12-12 og § 12-14, 2. ledd.

Følgende endring(er) av plan nr. 85118: er vedtatt:

- Eiendommen skal deles i to selvstendige tomter.
- Hver tomt skal ha egen avkjørsel og kan bebygges med en enebolig.
- Eksisterende bolig skal rives.
- Maksimal tillatt bebyggelsesgrad settes til 35 %, inkludert uthus og biloppstillingsplass.
- Garasje/carport på inntil 50 m² kan integreres med boligen innenfor bebyggelsesgraden.
- Begge boligene skal være eneboliger over 2 etasjer med kjeller.
- Byggene skal ha saltak, med takvinkel 9-14° for bolig 1 og 12-13° for bolig 2.
- Minimumsavstand mellom boligene skal være 6,0 meter. Bygningsdeler under bakkeplan kan ligge nærmere, men brannkravene må oppfylles.
- Hver tomt skal ha egen avkjørsel på inntil 4 meters bredde, som vist i plankartet. Mindre justeringer av avkjørselens plassering tillates ved byggemelding.
- Trapper, terrasser, forstøtningsmurer, levegger og frittliggende boder tillates utenfor byggegrensen, i henhold til plankartet.
- Maksimal mønehøyde for bolig 1 er 47,5 meter over havet, med gulvnivå i 1. etasje på 40,3 moh. Gulvnivået kan justeres med +/- 0,2 meter for terrengtilpasning.

Ny reguleringsplan datert 04.11.2024.

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



Bilder viser gjeldene og ny vedtatt reguleringsplanen

Hva saken gjelder

Endring av plan nr. 85118 - Reguleringsplan Stangeland IV, et område mellom Folkvordgeilen og ny E39. Det vises til forslag om endring av plan 85118 for gnr 62 bnr 298 – Folkvordgeilen 21, datert 23.10.2024. Forslaget er sendt inn av Arkitektkontoret IHT på vegne av Byggefirma Sola AS.

Gjeldende regulering

Arealet er i dag regulert til: boligbebyggelse

Omsøkt eiendom ligger innenfor plan 85118, Reguleringsplan Stangeland IV, et område mellom Folkvordgeilen og ny E39.

Høring

Endringsforslaget ble sendt ut på høring i brev datert 04.11.2024. Byplansjefen har mottatt følgende uttalelser:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Statens vegvesen: | Ingen merknader til planendringen for Folkvordgeilen 21 i Sandnes. |
| Statsforvalteren: | Endringer forbedrer solforhold for naboer, men ikke på boligene selv. Anbefaler videre bearbeiding av forslaget. |
| Rogaland fylkeskommune: | Påpeker fortsatt dårlige solforhold og anbefaler ny plan som ivaretar dette bedre. |

Privatperson (Nawzad Bamerni, Folkvordgeilen 17):

Nawzad Bamerni uttrykker bekymring for at planendringen for Folkvordgeilen 21 vil forverre skyggeforholdene på hans eiendom. Han peker spesielt på at den planlagte plasseringen av den nye boligen vil skyggelegge minst 33 m² av hans vestvendte hage, som er viktig for sommersbruk. Videre påpekes det at skyggeleggingen vil strekke seg over flere måneder, fra april til september, noe han anser som svært uheldig. Han understreker også at den foreslåtte lave takvinkelen kan forverre situasjonen. Bamerni ber kommunen om en tydelig vurdering av hvordan hans innspill er tatt med i betraktning, og hvilke løsninger som vurderes for å redusere negativ påvirkning på hans eiendom. Han ønsker å sikre at planendringen ikke påvirker hans utearealer i for stor grad og etterlyser en grundig og transparent prosess fra kommunens side.

Byplansjefens vurdering

Høringsrunden for endringsforslaget har avdekket flere innspill fra ulike parter. Planforslaget er vurdert i lys av gjeldende kommuneplanen 2023–2048, samt nasjonale og regionale føringer for bærekraftig byutvikling.

1. Hensyn til naboer og estetisk kvalitet

Kommunen har tatt hensyn til naboenes kommentarer som kom inn under den første høringen, sendt 19.06.23. Kommunen vurderte behovet for bearbeiding av prosjektet, og prosjektet er nå revidert for å forbedre solforholdene for nærliggende eiendommer og for å heve den estetiske kvaliteten i området. Prosjektet har blitt endret for å ivareta dominerende prinsipper for takutforming og mønehøyde. En lavere takvinkel ble vurdert og valgt for å redusere de negative virkningene av skygge på naboeiendommene, samtidig som helheten i prosjektet ble ivaretatt.

2. Overordnede føringer og fortetting

Kommunen har tatt hensyn til naboenes kommentarer, og forklaring om overordnede føringer for fortetting er inkludert i godkjenningsbrevet.

Fortetting er et sentralt prinsipp i dagens byutvikling, forankret i *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*. Planen fremmer bærekraftig utvikling gjennom effektiv arealbruk, transformasjon og kvalitetsmessig fortetting, samtidig som den støtter nullvekstmålet for personbiltransport.

Kommunen anerkjenner utfordringene knyttet til fortetting, som eiendomsforhold, interessekonflikter og behov for infrastrukturinvesteringer. Likevel vurderes tiltaket i denne saken som i tråd med kommuneplanen og overordnede retningslinjer for balansert arealbruk.

3. Tomtestørrelse og utnyttelse

Planen oppfylder kravene i kommuneplanen, som fastsetter en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA av netto tomteareal. Minst 18 m² er avsatt til parkering, noe som er i tråd med gjeldende bestemmelser. Kommunen vurderer at dette sikrer en hensiktsmessig og effektiv bruk av tomten.

4. Takform og solforhold

Utførelsen av takformen har vært gjenstand for omfattende diskusjoner, med særlig fokus på solforholdene for naboene. Etter samarbeid med tiltakshaver ble det valgt en lav takvinkel, noe som anses som den mest hensiktsmessige løsningen for å balansere estetiske og praktiske krav. Tradisjonelle hus med saltak ble vurdert som lite egnet for den trekantede tomten. Den foreslåtte løsningen sikrer bedre arealutnyttelse og mindre skygge for naboene.

5. Parkering og adkomst

Planforslaget ivaretar gjeldende parkeringsnorm. Kommunen har sikret at adkomsten til området oppfyller siktkrav. Statens vegvesen har ingen innvendinger til planen med hensyn til trafiksikkerhet.

6. Sol- og skyggeforhold

Kommunen har nøye vurdert solforholdene på naboeiendommene. Kravene i kommuneplanen, som spesifiserer minst 50 % soldekning kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv, er oppfylt.



Videre analyser viser at solforholdene på de private uteoppholdsarealene oppfylder kravene i kommuneplanen. Kommunen vurderer derfor at tiltaket, til tross for Statsforvalterens anbefaling om ytterligere bearbeiding, er i tråd med gjeldende kommuneplanen.

7. Nabohensyn og konsekvenser

Ved utbygging er det naturlig at naboer opplever enkelte endringer, som økt trafikk, innsyn og redusert utsikt. Kommunen har samarbeidet med tiltakshaver for å redusere disse effektene. På bakgrunn av beregningene og tiltakene vurderes det at planen ikke påfører naboene uforholdsmessige negative konsekvenser.

Konklusjon

Kommunen har veid utbyggingsinteressene opp mot nabohensyn og vurderer at tiltaket er i tråd med både kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

- Tomtestørrelse og utnyttelse oppfyller kravene.
- Takform og estetiske løsninger balanserer solforhold og lokal tilpasning.
- Parkerings- og trafikksikkerhetskrav er oppfylt.
- Sol- og skyggeforholdene er nøye vurdert og ansett som akseptable.
- Nasjonale og regionale føringer for fortetting er ivarettatt.

Byplansjefen vurderer at saken kan godkjennes som endring av gjeldende plan i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Klageadgang:

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunktet vedtaket er kunngjort i brev eller annonse. Klagen sendes til Sandnes kommune, byplansjefen, postboks 583, 4302 Sandnes eller til postmottak@sandnes.kommune.no. Når kommunen har behandlet klagen, sendes den videre til avgjørelse hos statsforvalteren. For mer informasjon om klagerett og om hvordan man klager, se <https://www.sandnes.kommune.no/planerunderarbeid> under «Klage på vedtatt reguleringsplan».

Med hilsen

Merete Jensen Sunnarvik
Fagleder, byplan

Ingrid Eide
Arkitekt, byplan

Hanna Kurlovich
Arkitekt, byplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 01 - ny plankart
- 02 - Tillegshøring uttalelser

Kopi til:
Geodata
Byplan, Ingrid Eide



Endring

Beskrivelse: Reguleringsendring

Gnr/Bnr: 62/298

Adresse: Folkvordgeilen 21

PlanID: 85118

Målestokk: 1:500

Dato: 04.11.2024

Saksnr:

Høring:

Godkjent:

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

Kjørveg

Annent veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Friskt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrænse

Regulert tomtegrense

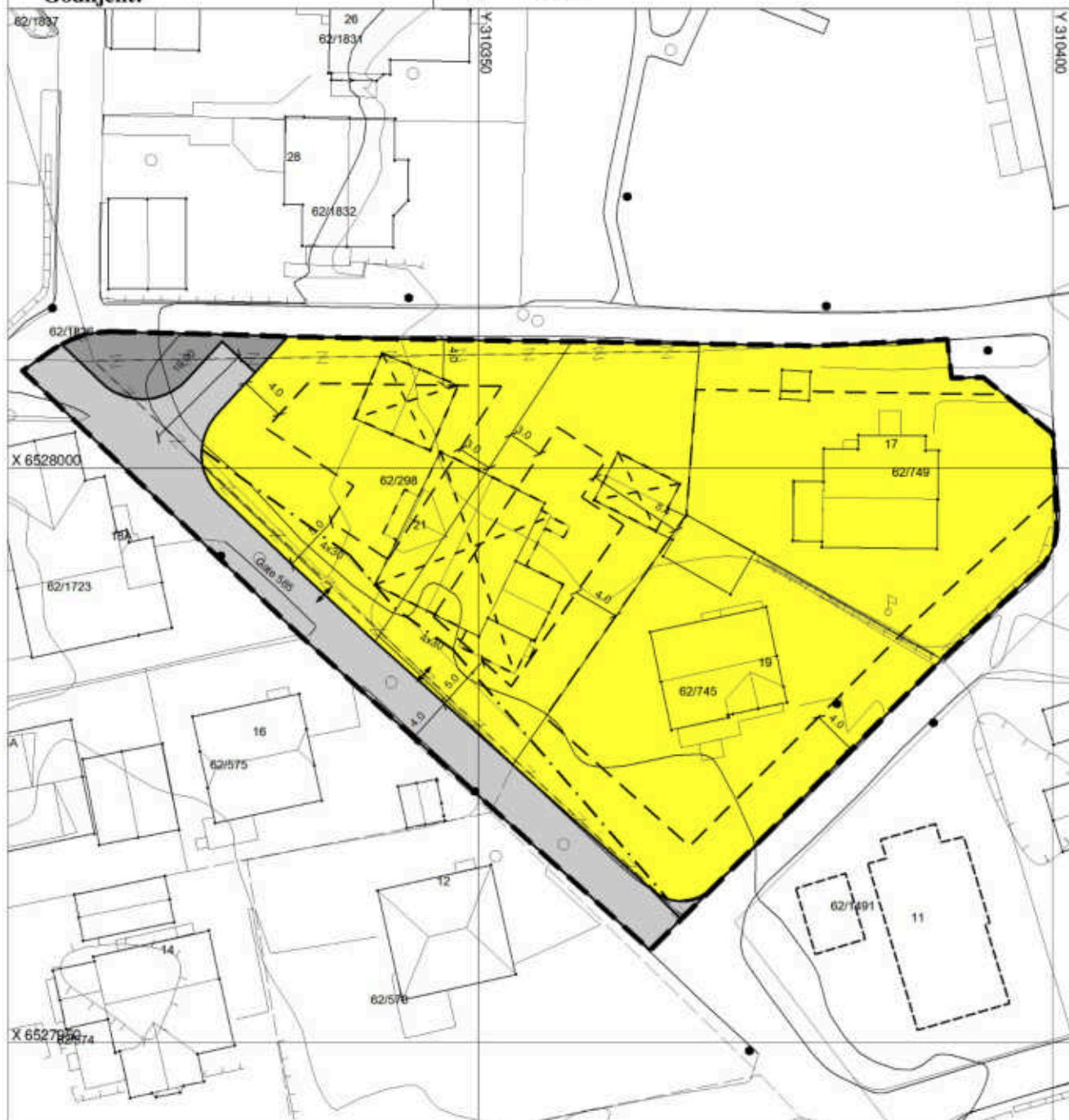
Eiendomsgrænse som skal oppheves

Bygggrense

Bebbyggelse som forutsettes fjernet

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TRIKANTEN	Beregnet areal	1024.4
Etablert dato	28.05.1924	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående
 ☐ Under sammenståing
 ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:

☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	62/298
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	15.12.2010	201005082		
Oppmålingsforr.	31.01.2011			1102-Mnmangler, 62/30, 62/298, 62/745, 62/749
Skylddeling	29.05.1954			62/298, 62/749
Skylddeling	18.01.1954			62/298, 62/745
Skylddeling	27.11.1953			1102-62/329, 62/298
Skylddeling	28.05.1924			62/170, 62/298

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6527998.55	310341.53	0	Ja	1024.4	

Tinglyste elerforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SOLA ALF KATO	Hjemmelshaver (H)	FARTEIN VALENS VEI 12	Bosatt (B)
F070758*****	1/1	4318 4318 SANDNES	

Adresse

Vegadresse: Folkvordgeilen 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4318 SANDNES	Kirkesogn	06080401 Gand
Grunnkrets	302 Stangeland 1	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	9 Stangeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9105670		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	9105670	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	31.01.1984
3	9105670	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.01.2004
4	169981752		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	169981760		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 9105670: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	408
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	408
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.09.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Folkvordgeilen 21	H0101	62/298	408	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	124	0	124	0	0	0
H01	1	160	0	160	0	0	0
U01	0	124	0	124	0	0	0

2: Bygningsendring 9105670-1: Påbygg, Tatt i bruk 31.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettningstillatelse	15.05.1983	15.05.1983
Tatt i bruk	31.01.1984	31.01.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/298	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	95	0	95	0	0	0

3: Bygningsendring 9105670-2: Tilbygg, Tatt i bruk 10.01.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	100
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.09.2003	24.09.2003
Igangsettningstillatelse	10.12.2003	24.09.2003
Tatt i bruk	10.01.2004	24.09.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/298	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	34	0	34	0	0	0

4: Bygning 169981752: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/298	-	-	-	-	-

5: Bygning 169981760: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

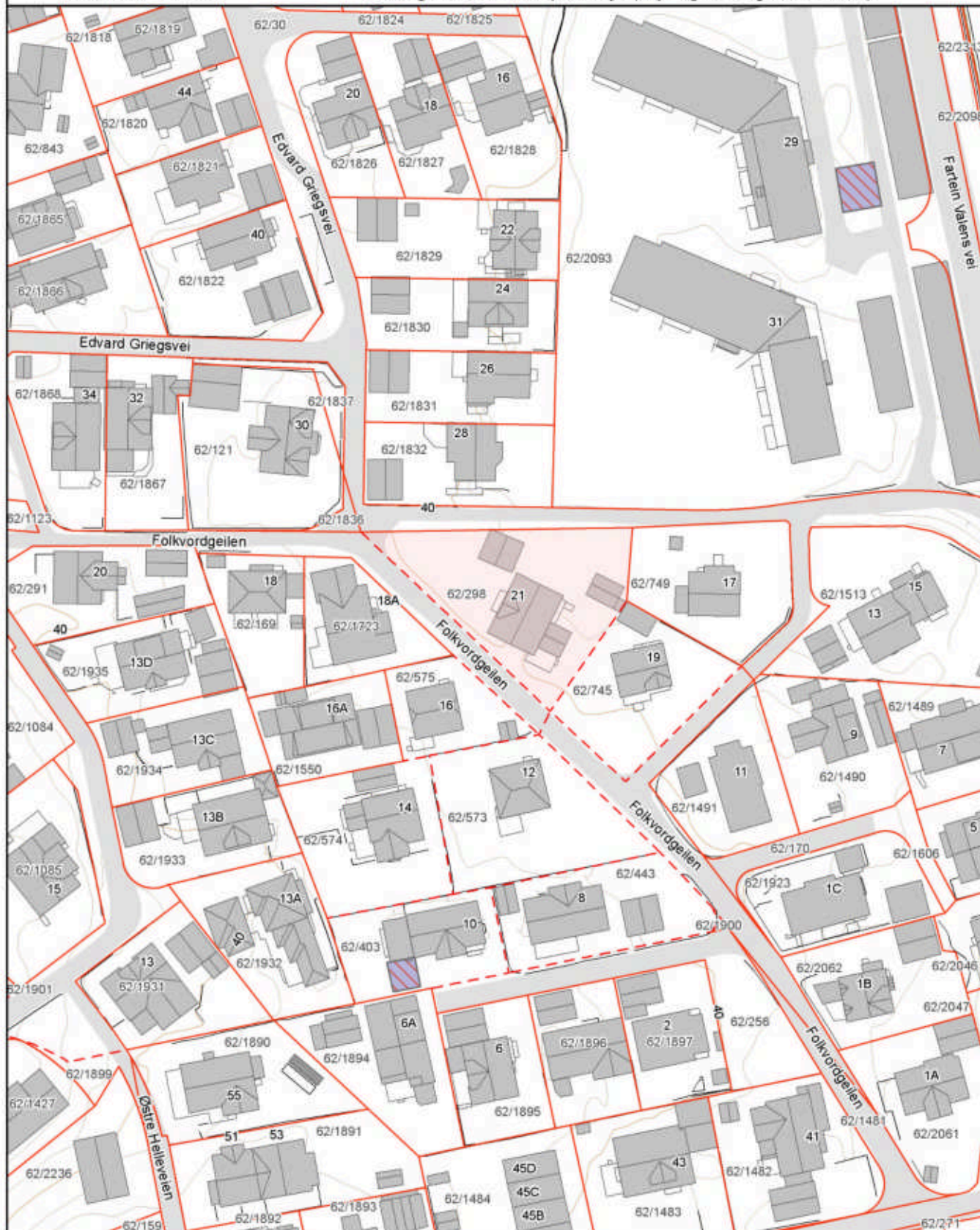
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/298	-	-	-	-	-

Adresse: Folkvordgeilen 21, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/298/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000



Eiendoms grensene 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)





Eiendomskart for eiendom 1108 - 62/298//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 024,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6527998,55	Øst	310341,53

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6527974,59	310353,28	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,53	
2	6527995,95	310368,17	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	26,04	
3	6528010,17	310369,23	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,26	
4	6528009,34	310316,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,65	



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato

06.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	62	Bruksnr	298	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredeise	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal	1024.39 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1024.39 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	1024.39 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85118	
Navn	Reguleringsplan for Stangeland IV, et område mellom Folkvordveien og ny E-18	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/20/1988 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_85118.pdf	
Delarealer		
	Areal	92.1 kvm
	Hensynsonenavn	H140_1
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	22.47 kvm
	Feltnavn	o_Annen veggrunn
	Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	Areal	38.53 kvm
	Feltnavn	o_Kjøreveg
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	963.39 kvm
	Feltnavn	B
	Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplan for Stangeland IV, et område mellom Folkvordveien og ny E-18

Reguleringsbestemmelser

PlanID 85118

Saksnummer 1986/184

- §1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.
- §2 Boliger, fellesbestemmelser.
- 2.1 Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av tomta med plassering av bolig, garasje, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer osv. Bygningsrådet kan vedta endret tomtedeling.
- 2.2 Bygningsrådet kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

2.3 Parkering og adkomst.

Enebolig (1 boenhet)	< 80 m ² bruksareal	2 plasser
Enebolig (1 boenhet)	> 80 m ² bruksareal	3 plasser
Enebolig m/ ekstra boenhet	< 30 m ² bruksareal	4 plasser
Enebolig m/ ekstra boenhet	> 30 m ² bruksareal	5 plasser

Hver eiendom skal ha en adkomst maks. bredde 7,5 m.

Garasje kan plasseres utenfor de viste byggegrenser og inntil nabogrense – unntatt i hagesonen mellom husrekkene i felt B6 og B7.

Minste avstand til vei/fortau skal være 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med veien, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på veien.

- 2.4 Største tillatte byggehøyde:
For hus uten eller med nedgravd kjeller:
Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.
- For hus med underetasje:
Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

- 2.5 Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket skal utformes som saltak med takvinkel 30° - 45°.
Samlet bredde av takoppløft og arker skal begrenses til 1/3 av takflatens lengde.

53 Boliger.

3.1 Tettliggende eneboliger. Felt B6 og B7.

Tillatt bebygget grunnflate inklusive garasje kan være inntil 35% av netto tomt.

Tillatt bruksareal inklusive frittliggende garasje, men unntatt kjeller, er 270 m².

Det kan tillates ekstra boenhet < 30m². For eiendommer hvor terrenget skråner slik at det ligger naturlig til rette for hus med underetasje, kan det vurderes tillatt boenheter < 80 m².

Hvert hus skal plasseres med tett vegg i byggelinje 20 cm fra nabogrense såfremt ikke reguleringsplan viser annen plassering av byggesone. Denne tette veggen skal om nødvendig forlenges utenfor bygningen for å oppnå nødvendig brannsikring i forhold til nabobebyggelse.

Takutstikk inklusiv takrenne for all bebyggelse tillates å gå inntil 60 cm utenfor vegglinje hvorav 40 cm inn over naboeiendom. For garasjefasade med porter kan takutstikk inntil 120 cm tillates.

For vegger som ikke står i nabogrense kan inntil 1/2 av fasadelengden ha inntrukket vegglinje.

3.2 Eneboliger – felt B1, B2, B3 og B4.

Tillatt bebygget grunnflate inklusive garasje kan være inntil 30% av netto tomt. Det kan tillates ekstra boenhet < 80 m².

Felt B2 –Eiendommen gnr. 62, bnr. 374

Felles grøntareal og felles avkjørsel er felles for de to tomtene utskilt fra gnr. 62, bnr. 374.

Det tillates ikke oppført garasje med port.

Carport skal ikke ha uteoppholdsareal på tak

Carport kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense, også når den henger sammen med boligen. De deler av bygningen som plasseres nærmere nabogrense enn 4 m må utføres iht. brannkrav i teknisk forskrift.

3.3 Eneboliger i rekke felt B8.

Området kan bebygges med 6 boenheter etter godkjent bebyggelsesplan Slik plan kan godkjennes av byplansjefen.

For hver boenhet kreves det 2 p-plasser i carport og 0,5 p-plasser for gjester.

Før igangsetting av byggearbeidene skal adkomst og et 1,5 m bredt plantebelte langs gate 591 Opparbeides i henhold til godkjent plan.

§4 Boliger for eldre. Felt B5.

Området kan bebygges med 15 – 20 boenheter for eldre og funksjonshemmede, etter godkjent bebyggelsesplan.

Tillat bebygget grunnflate inklusive garasjer kan være inntil 25 % av netto tomt.

§5 Næringsområde. Felt I1, I2 og I3.

Det tillates oppført bygninger for administrasjon, servicevirksomhet, forretning og lettere industri

Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for omgivelsene, kan nektes etablert.

Før tomtedeling fastsettes kan det kreves tomtedelingsplan for så stort område som bygningsrådet bestemmer.

Bebyggelsen skal ha en tilfredsstillende utforming og søkes tilpasset den til en hver tid etablerte næringbebyggelse i målestokk, form og farge.

Bygningsrådet kan nekte bebyggelse som bryter vesentlig med denne forutsetning.

Før byggeanmeldelse kreves det framlagt forprosjekt med planer, fasader og utomhusplan for bygning- og byplansjef.

Sammen med byggemeldingen skal det innsendes opparbeidelsesplan for den ubebygd del av tomten. Bygningsrådet kan kreve skjemmende tekniske anlegg og områder med utendørs lagring, skjert av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Langs gate 846 og gangveier skal det på den enkelte tomt etableres et beplantet felt supplert med allétrær. Beplantningen tilpasses i høyde kravene til friskt i veikryss og utkjørsler. Mot boligbebyggelse skal det være 3 m bredt beplantet felt supplert med trær. Utførselen skal skje i samråd med bygartneren.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn.

Bygningsrådet kan kreve større parkeringsdekning utover kravene i kommunens parkeringsvedtekter, når særlige forhold tilsier dette.

Den enkelte tomt kan utbygges med en grunnflate inntil 50 % av tomtens nettoareal. Maksimal utnyttelse $U = 0,8$.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 9 m. Det tillates oppbygg opptil en normaletasje som nødvendig for tekniske anlegg.

Normal tillatelse kun en avkjørsel pr. tomt.

Bygningsrådet kan tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendige for driften av de enkelte anlegg.

§6 Fareområde

All bygning eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier høyspentlinje.

§7 Friområder

Bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygninger som har tilknytting til bruken av området som friområde eller lekeplass. Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosk.

Lekeplassen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§8 Fellesbestemmelser herunder trafikkområder.

Utkjøring til offentlig vei skal utføres med trygg oversikt. Tomter med grense til flere veier skal ha adkomst til vei med lavest klasse eller som vist på planen.

De viste faresiktsoner skal ikke kunne plantes i eller disponeres slik at friskten blir hindret i høyde 0,5 m over veinivå. Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei.

Planting av busker og trær langs offentlig og felles vei må ikke skje nærmere veikant enn 0,75 m. Plantedeler som vokser over grense til offentlig areal kan kreves fjernet.

Det er ikke tillatt ved private servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for kommunen.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
21.08.1991		Ny § 3.3
21.09.2011	200806799	Vedtak i Ubu gjelder for gnr 62 bnr 741: Det skal være 1 meter mellom regulert gang- og sykkelvei og kan ny innkjørsel. Adkomsten fra Folkvordveien til regulert snuhammer i plan 85118 sikres. Snuhammer i gate 848 må etableres i henhold til plan 85118 før ny bolig tas i bruk.
13.04.2016	15/17282	Den framålte tomt på gnr.62 bnr.853 kan bebygges med kun en boenhet.
10.05.2017	15/17282	Vedtak i Ubu gjelder for gnr 62 bnr 853: Eiendommen gnr 62 bnr 853 endres fra en boligtomt til to boligtomter, det er kun tillatt med en boenhet på den fraskilte tomten. Tomten skal bebygges med maksimalt % BYA 40% (inkludert bolig, garasje/bod og parkering) og skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. På tomten fraskilt fra gnr 62 bnr 853 tillates det bygging av garasje/bod utenfor angitt byggegrense på plasseringen markert med G/B på plankartet.

		Det tillates kun 1 avkjørsel per eiendom, denne er vist med avkjørselpil på plankartet. Avkjørsel skal ha en maksimal bredde på 4 meter. Etablering av avkjørsel skal være i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, eller annen norm som erstatter denne. Det skal være sikret tilstrekkelig friskt ved avkjørsler som er vist med avkjørselpil på plankartet. Friskt i avkjørsel fra hver boligtomt skal være i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, eller annen norm som erstatter denne.
07.12.2017	17/10423	Gjelder for gnr 62 bnr 124: BYA=35 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligen kan bygges med flatt tak med gesimshøyde 6,4 meter målt fra topp/ferdig gulv i 1.etasje. Takutstikk/omramming av boligen tillates å gå 0,60 meter utover regulert byggelinje mot fortau/vei i nordvest.
19.03.2018	15/17282	Eiendommene gnr 62 bnr 853 og 852 skal ha adkomst til privat vei som er etablert over eiendommene gnr 62 bnr 848 og 849, frem til gate 594. Dette gjelder likevel ikke parsell som utgår av gnr 62 bnr 853, denne skal ha adkomst som vist på plankart.
13.01.2020	19/14529	For 3 boligtomter på gnr. 62 bnr. 747 gjelder følgende tillegg: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og parkering). Hver tomt tillates bebygd med en boenhet. Tak på boligene skal utformes som saltak med takvinkel 18 – 40 grader. Det tillates takoppløft på maks 3 m bredde pr. takflate. Sportsbod og parkering for bolig C tillates bygd utenfor regulert byggelinje til Folkvordveien, men ikke nærmere enn 1 m fra fortauskant. Det er avsatt plass for utsetting av avfallsdunker på tømmedagen.
08.12.2020	20/38283	For gnr. 62 bnr. 1484 og den nye tomten gjelder følgende tillegg: - Tillatt bebygget grunnflate inklusive garasje kan være inntil 35% for tomt B (endres fra 30% til 35%). - Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket skal utformes som saltak med takvinkel 30° - 55° (endres fra 30° -45° til 30° - 55°) - TG kan justeres ned med -0,5 meter fra angitt TG. - Bolig på tomt A skal ivareta brannkrav for bolig på tomt B. - Det tillates at byggene kan plasseres nærmere enn 4 meter fra ny tomtgrense mellom Tomt A og Tomt B. - Pergola/levegg kan plasseres i tomtegrensen som anvist i illustrasjonsmaterialet. - Det tillates forstøtningsmurer inntil 1 meter utenfor angitte byggegrenser, men minimum 0,5m fra vei. - Det stilles krav om fri sikt ned til 0,5m og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå på hver avkjørsel. - Utbygging av tomten skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende kommunalt overvannsnett.
07.03.2023	22/00227	Gjelder for gnr 62 bnr 1484 og 2367 – Østre Helleveien 45: Innenfor fastsatt byggegrense tillates etablert maks 4 boenheter i rekke. Totalt tillatt utnyttelse på området er maks BYA bolig = 200m², og

		maks BYA bod = 40m². Hver bolig kan bygges med maks BYA 50m². I tillegg tillates maks BYA = 10m²pr bod per bolig. Boder skal plasseres innenfor fastsatt byggegrense for disse på plankart. For boder er maks gesimshøyde = kote 44,0 og maks møne = kote 45,0 Alle hus skal bygges med sal/skråtak. Maks kotehøyde på topp gulv (TG) bolig er 41,2. Maks møne = 8,5 m og maks gesims = 5,6 m målt fra TG bolig. Balkong i 2.etasje kan krage ut inntil 60 cm over byggegrense i sør, øst og vest. Det overdekkede arealet kan ikke bygges inne med vegger eller glass. Det tillates å føre opp levegger mellom de planlagte boliger på boligenes inngangsside. Levegger skal være forbundet med fasaden og kan være inntil 1,80 m høyde og maks 2,00 m lengde. For hver boenhet tillates etablert maks en oppstillingsplass. Den kan utformes som carport innenfor fastsatt byggegrense på kartet. Carporter og boder skal byggemeldes samtidig med tilhørende boliger. Felles renovasjonsanlegg, f_RA er felles for alle boenheter, og skal fungere som oppstillingsplass for søppelbeholdere ved tømning. Eventuelt økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. I avkjørselen må frisikten være 10 m fra vegkant og 3 m inn. Innenfor frisiktsonen må det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter. Avkjørsel kan ha en bredde på inntil 4 meter. Krav om sandlekeplass innenfor planområdet erstattes av opprustning av nærliggende lekeplass (FL167) i Folkvordgeilen (gnr 62 bnr 256). Lekeplassen skal opparbeides med tre soner, en rolig sone, en oppholdssone og aktiv sone. Rolig sone skal inneholde aktiviteter for de minste barna og tilsvare en sandlekeplass. Oppholdssonen skal være en møteplass med ulike sittemuligheter for alle aldre. Den aktive sonen skal inneholde et utvalg aktiviteter som stimulerer til lek, balanse og motorikk tilpasset de eldre barna. Lekeplassen skal også inneholde vegetasjon i form av trær og busker som bidrar til å skape rom og kan benyttes til skjerming mot vei. Lekeplassen skal bygges iht. Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland og iht. tekniske planer behandlet av Sandnes kommune/parkavdeling. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1.nye boenhet kan gis skal lekeplassen være opprustet. Minste privat uteoppholdsareal (MUA) til hver bolig skal være 40m² hvorav min. 20 m² sammenhengende uteoppholdsareal skal lokaliseres på inngangssiden av huset i vest og min. 20m² på østsiden av huset. Pergola eller annen form for takoverdekking på privat uteoppholdsareal tillates ikke.
27.12.2024	22/00525	Endring for gnr 62 bnr 298: • Eiendommen skal deles i to selvstendige tomter. • Hver tomt skal ha egen avkjørsel og kan bebygges med en enebolig. • Eksisterende bolig skal rives. • Maksimal tillatt bebyggelsesgrad settes til 35 %, inkludert uthus og biloppstillingsplass. • Garasje/carport på inntil 50 m² kan integreres med boligen innenfor bebyggelsesgraden. • Begge boligene skal være eneboliger over 2 etasjer med kjeller. • Byggene skal ha saltak, med takvinkel 9-14o for bolig 1 og 12-13o for bolig 2.

		• Minimumsavstand mellom boligene skal være 6,0 meter. Bygningsdeler under bakkeplan kan ligge nærmere, men brannkravene må oppfylles. • Hver tomt skal ha egen avkjørsel på inntil 4 meters bredde, som vist i plankartet. Mindre justeringer av avkjørselens plassering tillates ved byggemelding. • Trapper, terrasser, forstøtningsmurer, levegger og frittliggende boder tillates utenfor byggegrensen, i henhold til plankartet. • Maksimal mønehøyde for bolig 1 er 47,5 meter over havet, med gulvnivå i 1. etasje på 40,3 moh. Gulvnivået kan justeres med +/- 0,2 meter for terrengtilpasning.
--	--	--

Budskjema Megler: Mats Lundal E: malu@eie.no Tlf: 51905700 // stavanger@eie.no EIE kontor: Rogaland Eiendomsmegling AS // eie.no/kontor/eie-stavanger		I	
KJØPSSUM KR		+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave	
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.			
BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT): Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.			
Ønsket overtagelsesdato:		Eventuelle forbehold:	
FINANSIERINGPLAN:			
Egenkapital disponibelt som bankinnskudd		kr.	
Egenkapital etter salg av annen eiendom		kr.	
LÅNGIVER:			
Bank, kontaktperson og kontaktinfo:			
Sum finansiering:		kr.	
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.			
NAVN:		NAVN:	
PERSONNR:		PERSONNR:	
ADRESSE:		ADRESSE:	
POSTNR: POSTSTED:		POSTNR: POSTSTED:	
MOB: TLF:		MOB: TLF:	
E-POST:		E-POST:	
DATO: STED:		DATO: STED:	
SIGNATUR:		SIGNATUR:	
☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring		Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt.	
IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

Notater

[illegible]

Notater

70



III



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no