LANGGATA 1D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed.pdf
Energiattest
Sameievedtekter, årsregnskap og protokoll
Regulering
Bestemmelser
Kommunale opplysninger
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Langgata 1 D, 4306 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 234, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2463 **Referansenummer:** GN1749

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

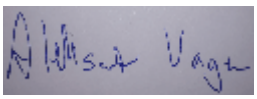
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 4. etasje, oppført i 1987 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med blokk.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.
Det er montert snøfangere ut mot Langgaten.

Blokkens yttervegger er av isolert bindingsverk og betong. Veggene mot naboene og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater.

Boligens takform er saltak.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass
Leilighetens vinduer er fra 1987.
Det ene vinduet har fått nyere glass.

Boligen har en hoveddør fra 1988.
Hoveddøren er B30-dør (branndør)
Boligen har en balkongdør av tre.
Døren har 2-lags glass, og er fra 1988.

Det er en balkong utenfor leiligheten, på 34m2.
Balkongen har fliseheller som gulv.
Rekkverket er tett, og har en høyde på 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet. På veggene og i taket er det malte plater.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og eikespiler i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin samt et fordelerskap til rør-i-rør.
Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2019.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er en glassplate og laminatplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har avtrekk ut av boligen, og styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av rør-i-rør, samt noe kobber.
Røropplegget er av 2019-2022
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken, fordelerskapet er plassert på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2019-2022.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er av ukjent alder og utførelse, og er plassert i underskapet på kjøkkenet. Det er montert en waterguard her.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er automatsikringer. Måleren er plassert i fellesskap.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Eier har fremvist dokumentasjon på den elektriske renoveringen av badet, fra 2022.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

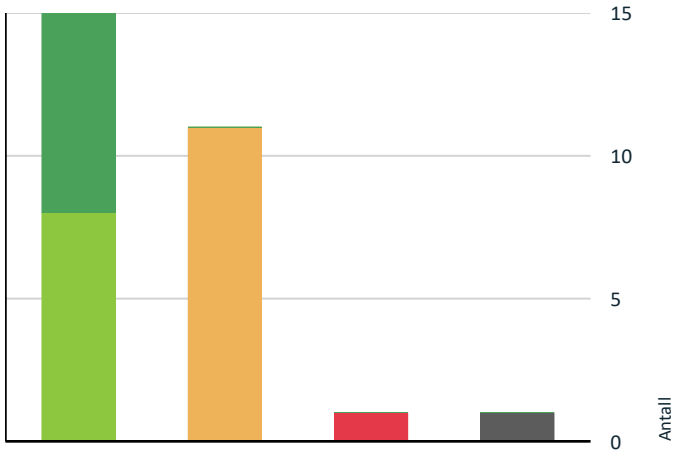
Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1987

Standard
Leiligheten har bedre standard enn byggeåret tilsier

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Dette er en sameiekostnad.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.
Det er montert snøfangere ut mot Langgaten.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Dette er en sameiekostnad.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Blokkens yttervegger er av isolert bindingsverk og betong. Veggene mot naboene og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Takkonstruksjonen er ikke skikkelig undersøkt grunnet manglende tilgang samt at takkonstruksjonen tilhører en annen enhet.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass
Leilighetens vinduer er fra 1987.
Det ene vinduet har fått nyere glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er også slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene kan forventes byttet innen 10 år.
Vedlikehold av vinduene anbefales gjennomført for økt levetid.
Vinduene er en sameiekostnad.





TG 2 Dører - 2

Boligen har en balkongdør av tre.
Døren har 2-lags glass, og er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

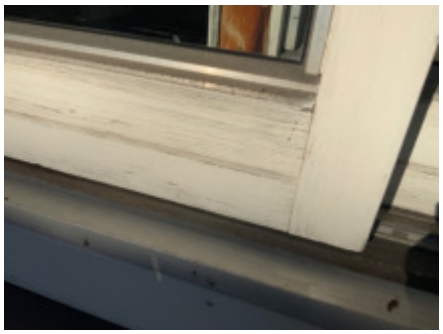
Det er også slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Døren kan forventes byttet innen 5-10 år.
Utvendig vedlikehold anbefales for økt levetid.

Dette er en sameiekostnad.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har en hoveddør fra 1988.
Hoveddøren er B30-dør (branndør)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor leiligheten, på 34m2.
Balkongen har fliseheller som gulv.
Rekkverket er tett, og har en høyde på 100 cm.
Membranen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang, men det er opplyst at denne er byttet til Protan-membran i 2023-2024 av sameiet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet. På veggene og i taket er det malte plater.

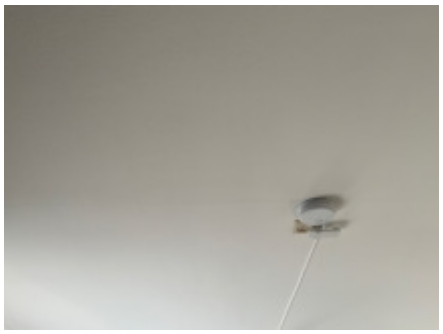
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

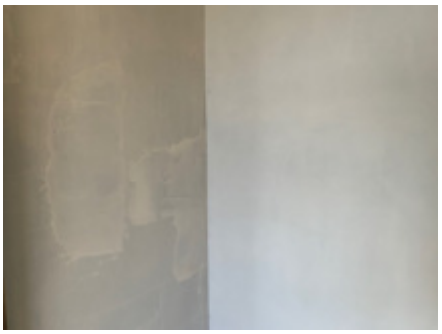
Det er flere mindre riss i taket.
Overflatene fremstår uferdige/ikke ferdig pusset før de er malt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene kan utbedres lokalt ved behov.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3,7 cm. Det er målt på stue/kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdøren tar i karm og i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm/gulv.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2022.
Det foreligger dokumentasjon og sjekklister på utført arbeid.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og eikespiler i taket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Det er flatt gulv/svakt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 0,6-2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1-1,6 cmfall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall i dusjsonen iht. krav. Her skulle det ha vært 1:50-fall, eller 1,6 cm fall, 80 cm ut fra sluket, med jevn fordeling.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Det er synlig smøremembran ved oppkanten ved døren.
Det er ikke synlig membran i sluket, grunnet sluktype, men det foreligger dokumentasjon på denne.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin samt et fordelerskap til rør-i-rør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2019.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er en glassplate og laminatplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har avtrekk ut av boligen, og styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av rør-i-rør, samt noe kobber.
Røropplegget er av 2019-2022
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken, fordelerskapet er plassert på badet.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2019-2022.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er av ukjent alder og utførelse, og er plassert i underskapet på kjøkkenet. Det er montert en waterguard her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten tilgang til berederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre tilgang til berederen anbefales etablert, slik at denne kan sjekkes jevnlig for drypp og skader.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er automatsikringer. Måleren er plassert i fellesskap.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Eier har fremvist dokumentasjon på den elektriske renoveringen av badet, fra 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Usikker. det er ikke gjort noe i mitt eie. I sikringsskapet står det heller ingenting.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I forbindelse med bytte av kjøkken i 2019 har jeg flyttet på et par stikkontakter, alt er gått opp av fagfolk i ettertid og alt av nytt elektromateriell er utført av godkjente elektrikere (ref. vedlagt samsvarserklæring). Det som er utført av tidligere eier er ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget ifm. oppussing av bad i 2022.
Samsvarserklæring fra Rønning elektro ligger i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer på oppgraderinger og at anlegget er opp mot 37 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

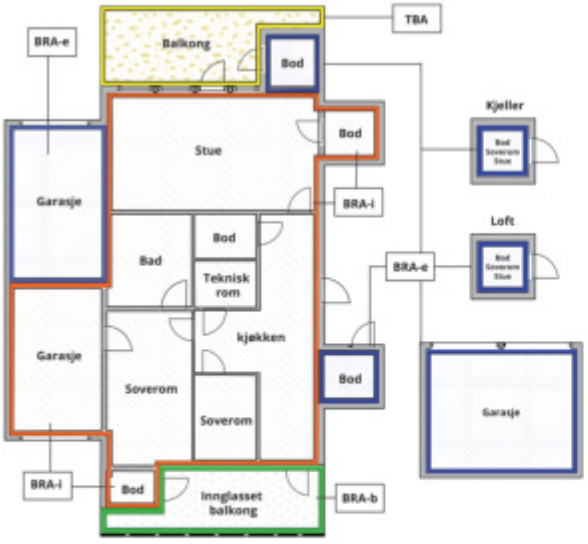
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. etasje	56			56	34		56
Underetasje		5		5		3	8
SUM	**56**	**5**			**34**	**3**	**64**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang/stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Underetasje		Bod/12	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæringsskjema og rapporten for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	54	2

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	234		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Langgata 1 D

Hjemmelshaver
Gaute Vagle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 54/17263.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GN1749

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250041

Selger 1 navn
Gaute Vagle

Gateadresse
Langgata 1D

Poststed	Postnr
Sandnes	4306

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP5347163

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250041

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sig. Halvorsen sto for prosjektet og brukte sine partnere under totalrenoveringen av badet i 2022
Arbeid utført av	Sig Halvorsen AS

Filer

Prosjektperm Gaute Vagle bad i blokk.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert med nye varmekabler og membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2022 gjennomførte sameiet rørfornying av alle avløpsrør i bygningen. I den forbindelse ble det lagt plaststrømpe i de rørene som fortsattt var i god stand og hvor rørene var for dårlig, skiftet Sig Halvorsen disse ut med nye. Det ble i sammenheng med dette også sjekket at alle vannstopperene virket.
Arbeid utført av	Rørhab AS / Sig Halvorsen

Filer

rørhab 14.4.2022.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er kjent i sameiet at det er skjeggkre/sølvkre i leilighetene. Styret i sameiet har gjort forsøk på å bekjempe disse ved å dele ut limfeller til alle beboere.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med renovering av badet.
Arbeid utført av	Rønning Elektro AS

Filer

132958.pdf

Document reference: 301250041

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er installert en personlig elbillader på parkeringsplassen som brukes gjennom sameiets avtale med Lyse/Smartly hvor man betaler per lading ved hjelp av "Lyse lading" app. Denne er betalt av eier og følger med leiligheten.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2023/24 byttet sameiet alle terrasse membranene i bygget.
Arbeid utført av	Protan

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250041

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et kjent problem i sameiet at det finnes skjeggkre, og det blir satt ut gift/limfeller deretter.

Document reference: 301250041

Tilleggskommentar

Sentralavtrekksviften til leiligheten som befinner seg på taket blir byttet 12.02.2025

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250041

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Vagle	09f602192d855e4a2a48e9 7af612b9a9b0f07a0d	10.02.2025 14:28:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

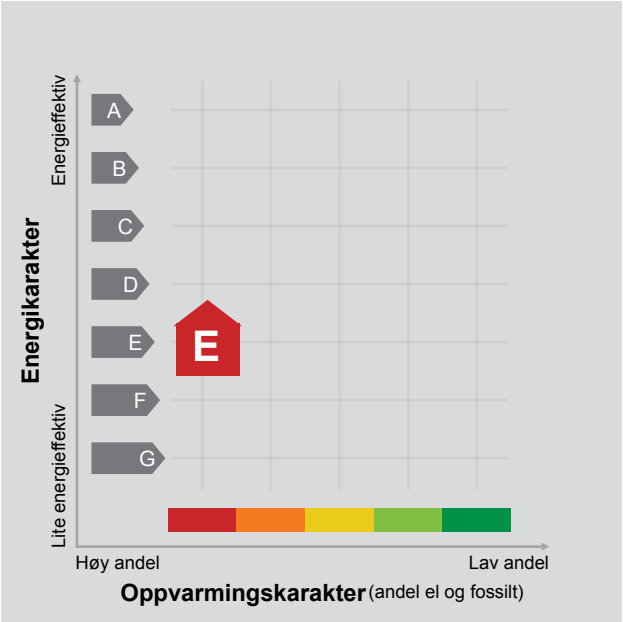
Document reference: 301250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Langgata 1D
Postnummer	4306
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22610171
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-78817
Dato	12.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIEVEDTEKTER, ÅRSREGNSKAP OG PROTOKOLL

Ordensregler for sameiet De kvide hus

Formål og omfang

Ordensreglene gjelder både for bolig og for næring, og er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for selv å etterleve reglene, og at de også overholdes av egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

Aktiviteter og støynivå

Seksjonseiere skal vise hensyn og sørge for å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre parter. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan virke sjenerende. Ved spesielle anledninger som kan medføre sjenerende støy etter kl 23:00, skal berørte parter varsles i god tid. Ved innflytting eller arbeid i boligen eller lokalene som medfører ekstra støy, må dette utføres mellom kl 07:00 og 20:00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager og helgedager.

Bruk av boliger og næringslokaler

Seksjonseierne skal sørge for:

At det er forskriftsmessig montert og vedlikeholdt tilstrekkelig antall røkvarslere i boligen/lokalene, og at batteriene skiftes hvert år

At boligen/lokalene ved fravær av 2 dager eller mer, er tilstrekkelig oppvarmet og at vannstopperen er stengt slik at det ikke oppstår vannskader

At ventilatoren på kjøkkenet aldri er helt avskrudd, men at den tilpasses aktivitetene i boligen slik at det ikke oppstår kondens og muggdannelser

Å melde fra til styret hvis det oppdages rotter, mus, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede dyr eller innsekter i bygget.

At balkongen/terrassen holdes ren og ryddig, at den ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, at den holdes fri for mose og andre vekster og at sluket holdes åpent.

Å melde bygningsmessige skader til styret slik at skaden blir reparert og ansvarsforholdet avklart

Bruk av fellesarealene

Det henstilles til alle å sørge for at fellesarealene holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å bruke noe sted i fellesarealene, inklusiv garasje, ganger og trapper til oppbevaring av gjenstander av noen art, unntatt biler og sykler. Bilene skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser, og syklene skal kun plasseres i oppsatte sykkelstativer. Søppel skal kastes i riktig dunk eller leveres på miljøstasjon. Dunker for bioavfall samt dunker for papir og papp, benyttes av alle. Dunker for restavfall benyttes kun av bolig. Komprimatoren brukes kun av næring for restavfall.

Disse ordensreglene er vedtatt på Årsmøtet 15. mai 2019, og erstatter sameiets tidligere 0rdensregler.

Vedtekter

for

sameiet De Kvide Hus org. nr. 992 991 879

Siste endringer i vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 29.01.2020 i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.11.1987.
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 26.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er De kvide hus. Sameiet ble opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering i Sandnes kommune, tinglyst 13.11.1987. Seksjon 44 ble reseksjonert fra næring til bolig 27.10.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 234 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang

(3) De deler av bygningen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Næringsseksjonene kan om ønskelig splittes i så mange seksjoner som eierne av de enkelte næringsseksjonene bestemmer.

1-3 Sameiebrøken

(1) Sameiebrøken er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser inngår ikke i sameiebrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver boligseksjon som ble opprettet ved oppdelingsbegjæringen har disposisjonsrett til 1 biloppstillingsplass i byggets underetasje etter nærmere anvisning.

4-1 Ladepunkter for elbiler og andre ladbare kjøretøyer

Eier av seksjon 41 kan opprette fellesanlegg for lading av ladbare kjøretøy.

Styret kan vedta at det installeres et fellesanlegg i garasjen for lading av elbiler samt andre ladbare kjøretøyer. Gjennomføring av slikt vedtak krever i alle tilfeller samtykke fra eier av seksjon 41. Med samtykke fra styret kan den enkelte seksjonseier montere et eget ladepunkt tilpasset dette anlegget på den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Dersom det blir gitt nødvendig samtykke, betaler seksjonseieren selv for innkjøp av pålagt materiell og utstyr, samt fagmessig tilkopling, montering og vedlikehold av eget ladepunkt. Det er kun ladepunkter tilknyttet fellesanlegget som kan benyttes, alle andre ladepunkter i garasjen må fjernes. Strøm betales etter målt eget forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) seksjonens ventilasjonsanlegg

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen med garasjeanlegg og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieren husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Fordeling mellom bolig og næring ble revidert 1.12.2009 og følger som vedlegg til disse vedtekter.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1)De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) De andre seksjonseierne har i tillegg panterett i henhold til oppdelingsbegjæringen med kr. 10.000,- som har prioritet innenfor 90 % av opprinnelig kjøpesum ved første gangs omsetning, senere innenfor lånetakst til enhver tid.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Næring skal være representert med 1 representant.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar
.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

AREALFORDELING SAMEIET DE KVIDE HUS BASERT PÅ BRUTTO BRUKSFLATER (BTA)

JUSTERT FOR SEKSJON 44 SOM ER ENDRET FRA NÆRING TIL BOLIG :

		BTA	BTA	BTA	%
LEILIGHETER 4 & 5 ETASJE			3.997 KVM	3 997	31,27 %
NÆRING	3. ETASJE :	3 101			
NÆRING	2 .ETASJE :	3 106			
SUM 2. & 3. ETG.		6 207	6.207 KVM		
NÆRING	1. ETASJE :	2 579	2.579 KVM		
SUM NÆRING		8 786		8 786	68,73
TOTALT				12 783	100,00 %

STRØM FORDELES SOM FØR , 21,5 % BOLIG OG 78,5 % NÆRING

FORSIKRING : IFØLGE SPLITT I POLISE

TRAPPEVASK: GRUNNLAG SOM FØR 10.204 KVM, BOLIG 39,17 % (3997/10204),NÆRING 60,83

RENGJØRINGSMIDLER SOM TRAPPEVASK

MATTER TRAPPEHUS SOM TRAPPEVASK

LYSPÆRER TRAPPEHUS SOM TRAPPEVASK

DRIFT HEISER, SOM TRAPPEVASK MEN KONTORER I E DEL HOLDES UTENFOR
BOLIG : 41,64 % (3997 KVM) NÆRING : 58,36 % (5601 KVM)

SERVICE VENTILASJON : NÆRING 100 %

BRANNVARSLING : FORDELES TOTALAREAL

VAKTMESTER : ETTER AVTALER

VEDLIKEHOLD BYGG : FORDELES PÅ TOTALAREAL

DRIFT/VEDLIKEHOLD LEILIGHETER : I SIN HELHET BOLIGDELEN

KABELFJERNSYN : I SIN HELHET BOLIGDDELEN

FORRETNINGSFØRER : I HENHOLD TIL PRIS FRA FORRETNINGSFØRER

RENTEINNTEKTER : FORDELES ETTER NETTO EGENKAPITAL BOLIG / NÆRING 1.JANUAR
I REGNSKAPSÅRET

MØTEUTGIFTER, BANKGEBYRER MED MER FORDELES ETTER TOTALAREAL

bruttoareal dkh

FORDELINGSNØKLER DRIFTSUTGIFTER SAMEIET DE KVIDE HUS SANDNES

KOSTNADSART	FRODELINGS GRUNNLAG	BOLIG	NÆRING
STRØM	B,N	21,50	78,50
FORSIKRING 1)	B,N		
TRAPPEVASK	B,N	39,17	60,83
RENGJØRINGSMIDLER	B,N	39,17	60,83
MATTER TRAPPEHUS	B,N	39,17	60,83
LYSPÆRER TRAPPEHUS	B,N	39,17	60,83
DRIFT HEISER	B,N	41,64	58,36
SERVICE VENTILASJON	N	0,00	100,00
BRANNVARSLING	B,N	31,27	68,73
VAKTMESTER	B	100,00	0,00
VAKTMESTER	N	0,00	100,00
VEDLIKEHOLD BYGG		31,27	68,73
D/V LEILIGHETER	B	100,00	0,00
KABELFJERNSYN	B	100,00	0,00
MØTEUTGIFTER	B,N	31,27	68,73
FORRETNINGSFØRER 2)	B,N		
RENTEINNTEKTER	B,N		

1) FORSIKRINGEN ER SPLITTET I POLISEN
2) FORDELES I HENHOLD TIL PRIS FRA FORRETNINGSFØRER
3) FORDELES ETTER NETTO EGENKAPITAL BOLIG/NÆRING 1.JANUAR I REGNSKAPSÅRET

fordelingsnøkler dkh rev 01.12.2009

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1765

Sameiet De Kvide Hus

Velkommen til årsmøte i Sameiet De Kvide Hus

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 30. april kl. 18:00 og lukker 6. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1765

Det holdes også et frivillig møte 30. april kl. 18:00 , Akademiet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Tilleggsinformasjon til innkalling til årsmøte- VIKTIG

Det kalles inn til et såkalt **HYBRID- årsmøte** som innebærer følgende:

1.**Et fysisk INFORMASJONSMØTE tirsdag 30.April i Akademiet kl 18:00**.

Her blir agendaen gjennomgått og det er mulig å stille spørsmål. Møtet er frivilig.
Merk: Det blir ikke foretatt avstemming i det fysiske informasjonsmøtet. Det er mulig med benkeforslag på de sakene hvor det i lov og/eller vedtekter gir rom for det.

2. **Samtidig** med at informasjonsmøtet starter 30.April kl 18:00,
åpnes den DIGITALE AVSTEMMINGEN via VIBBO.
Det er mulig å avgi sin stemme i perioden 30.April kl.18:00 6.mai kl. 18:00

Hvis det blir endringer i sakene under det fysiske informasjonsmøtet, vil de som evt har avgitt sin stemme digitalt- bli varslet om endringen med SMS.

For de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt, kan de stemme på REGISTRERINGSSKJEMA som sendes ut sammen med innkallingen.

De som benytter seg av å stemme via papir- registreringsskjema, kan levere dette når informasjonsmøtet er avsluttet, eller levere det i postkassen til styreleder Odd Refsnes, innen den digitale avstemmingen avsluttes 6.mai kl.18:00.

MERK: det er 1 stemme pr seksjon. Siste registrerte stemme teller.

Styret mener at denne møteformen gir fordeler og fleksibilitet til å sørge for at alle får best mulig forutsetning til å både stille spørsmål og til å kunne få avgitt sin stemme.

Et hybrid-årsmøte kan ikke likestilles med et fysisk årsmøte, men gir flere fordeler fra både et fysisk- og et digitalt årsmøte.

Har du spørsmål til møteform eller avstemming ta kontakt med Lene Lidsheim, OBOS, på telefon 22 86 54 72 eller på e-post lene.lidsheim@obos.no

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Plan for utskiftning av vinduer og terrassedører
7. Innkjøp av limfeller for sølv- og skjeggkre
8. Valg av to styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet De Kvide Hus

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder velges Lene S. Lidsheim, OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Dagfinn Holtan og Niklas Larsson velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1765 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomsnittlig styrehonorar per leilighet for sameier av vår størrelse var i 2022 kr 152 per måned i følge undersøkelse gjennomført av OBOS. Med den sterke veksten det har vært i konsumprisindeksen siden, er det grunn til å anta at dette gjennomsnittet er høyere i dag. Honoraret i vårt sameie har i alle år ligget langt under tilsvarende satser og styret foreslår nå at styrehonoraret fastsettes til kr 152 per leilighet per måned. I tillegg kommer nærings bidrag kr 28648 for arbeidet styret utfører for dem. Dette blir for bolig 74 784,- og fra næring 28 648,-

For kommende år mener styret at bolig bør ha OBOS sine satser som rettesnor for fastsettelse av styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret for 2023 blir kr 103 432,-

Sak 6

Plan for utskiftning av vinduer og terrassedører

Forslag fremmet av:
Niklas Larsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsrapporten for 2022 står det at styret vil "... undersøke tilstanden på vinduer og terrassedører i hele boligdelen, og legge en plan for utskiftning/reparasjon av disse". Styret har så vedtatt at det først etter klage blir foretatt en befaring som da danner grunnlag for om utskiftning er aktuelt. Det at levealderen for lengst er utløpt og fører til varmetap og høye strømregninger utløser ikke en slik utskiftning. Jeg forslår at styrets vedtak endres slik at det er mer i tråd med årsrapporten for 2022.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak 1

Styret utarbeider en tilstandsrapport av vinduer og terrassedører i hele boligdelen. Styret innhenter pristilbud på utskiftning av vinduer og terrassedører.

Forslag til vedtak 2

Styret ønsker å beholde dagens praksis fordi en utskifting av alle dører og vinduer vil være svært kostnadsdrivende og medføre økt husleie. Utskifting skjer om nødvendig som ved dagens praksis.

Sak 7

Innkjøp av limfeller for sølv- og skjeggkre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidligere foreslått at sameiet skulle gå til innkjøp av limfeller til gratis utdeling av en felle til hver seksjon. Av erfaring vet vi at hvis det skal monne må det mange feller til, minst en felle i hvert rom utsatt samtidig. Vi vet at det er kre absolutt overalt i bygget. Mange ser dem ikke, og blir først klar over at de har dem når de ser kreene i fellene. Styret kjenner til to sameier hvor dette er gjort med meget godt resultat.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn 50 pakker (500 limfeller) til gratis utdeling av en pakke til hver av seksjonene i bolig og i næring. Gjenværende feller stilles til disposisjon til senere bruk etter behov.

Sak 8

Valg av to styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer for to år:

Jon Homnes tar gjenvalg for næring

Eric Willassen tar gjenvalg for bolig

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eric Willassen
- Jon Homnes

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Refsnes	Langgata 1 D
Styremedlem	Jon Homnes	Nikkelveien 20
Styremedlem	Bjørn Heyerdahl Sandvik	Gjesdalveien 34
Styremedlem	Gaute Vagle	Falsens Gate 6
Styremedlem	Eric Cato Willassen	Oalsgata 7

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post dekvidehus@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet De Kvide Hus
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet De Kvide Hus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992991879, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:
111 234

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet De Kvide Hus har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i 2023
Styremøter:
Styret har avholdt 4 formelle møter i 2023. I tillegg har styreleder jevnlig gjennom året sendt info til styremedlemmene hvor saker har blitt diskutert og vedtatt.

Kontakt med sameierne:
Vibbo har gått seg til og blitt den viktigste kilden til kontakt mellom seksjonseierne og styret. Men styret har registrert at en del seksjonseiere sjelden åpner Vibbo, så derfor blir de fleste meldingene også sendt ut på epost og sms. I tillegg er fremdeles mobilen i bruk, men noe mindre enn før.

Vedlikehold:
Som kjent ble fire av fem store prosjekter fullført i 2022, mens det femte, membran på terrassene, ble helt ferdigstilt i 2023. På grunn av dette arbeidet registrerer styret at vi bortsett fra en lekkasje i næringslokalene, ikke har hatt andre skader av betydning. I 2023 ble vegger og dører malt, og himlingsplater skiftet ut i oppgangene i Gjesdalveien, Oalsgaten 7 og Langaten 1D. I 2024 planlegger styret å gjennomføre en oppgradering av leilighetsgangene og utvendige inngangspartier.

Forsikring:
Dels pga. redusert skadehistorikk startet styret i 2023 undersøkelser for om mulig å oppnå redusert premie på sameiets bygningsforsikring. Dette resulterte i at sameiet fra 1.4.2024 har sagt opp Gjensidige og skrevet ny kontrakt med if forsikringsselskap, noe som vil redusere årlig premie med ca kr 200 000.

Strømstøtte:
Boligs del av strømforbruket i felleslokalene, er 78 000 kWh per år. Dette forbruket har bolig tidligere ikke fått strømstøtte for. Styret sier seg tilfreds med å ha oppnådd at strømstøtten nå skal innføres og tilbakebetales bolig fra 1.12.2021.

Økonomi:
Som kjent har bolig tatt opp et annuitetslån på fem millioner i OBOS-banken tilsvarende 1 250 kr/kvm, slik at en bolig på 100 kvm derved har en gjeld på kr 125 000. Renten har steget kontinuerlig, og er nå 7,25%. Per 30.3.2024 betaler bolig per måned kr 29 243 i rente og kr 4 937 i avdrag. Styret mener allikevel at vi kan holde husleien uendret fra i fjor.
Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap og skyldes boligs låneopptak samt at nærings beløpsandel av rehabiliteringsarbeidet på bygget i 2022 og 2023 fremdeles ikke er oppgjort mellom bolig og næring. Så snart som dette blir gjort vil egenkapitalen bli betydelig forbedret.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økningen av felleskostnader fra 01.01.23.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader en n budsjettert for.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 259 160.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 1 086 267 til løpende og framtidig drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet De Kvide Hus. Pga endring av forsikringsselskap er det budsjettert med kr 393 983,-

Lån
Sameiet De Kvide Hus har lån i Obos banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente og månedlige avdrag.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Det er budsjettert med en økning på ca 6 % fra 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for boligseksjonene i året 2024.
For næringsseksjonene er budsjettet er basert på 47% økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET DE KVIDE HUS
ORG.NR. 992 991 879, KUNDENR. 1765

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 319 048	2 244 804	2 245 000	2 319 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 319 048**	**2 244 874**	**2 245 000**	**2 319 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 614	-265 185	-8 460	-15 653
Styrehonorar	4	-82 368	-60 000	-60 000	-111 016
Avskrivninger	11	-1 523	-6 096	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 750	-5 796	-12 750
Forretningsførerhonorar		-91 933	-88 385	-92 804	-139 074
Konsulenthonorar	6	-16 363	-22 739	-30 500	-42 182
Drift og vedlikehold	7	-731 712	-6 480 606	-647 600	-1 086 267
Forsikringer		-535 426	-487 489	-536 240	-393 983
Ladekostnader EL-bil		-15 545	-18 875	0	0
Energi/fyring		-200 000	-297 487	-117 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 708	-48 708	-48 708	-48 708
Andre driftskostnader	8	-196 866	-192 757	-202 018	-350 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 940 183**	**-7 976 077**	**-1 749 126**	**-2 400 153**
DRIFTSRESULTAT		**378 865**	**-5 731 203**	**495 874**	**-81 153**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	63 737	63 078	0	0
Finanskostnader	10	-312 340	-161 475	-317 000	-349 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-248 603**	**-98 397**	**-317 000**	**-349 000**
ÅRSRESULTAT		**130 262**	**-5 829 600**	**178 874**	**-430 153**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 094 619		
Udekket tap		0	-4 734 981		
Reduksjon udekket tap		130 262	0		

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023

SAMEIET DE KVIDE HUS

	NÆ1765	BO1765	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	693 012	1 626 036	2 319 048
SUM DRIFTSINNTEKTER	**693 012**	**1 626 036**	**2 319 048**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 039	-7 575	-11 614
STYREHONORAR	-28 648	-53 720	-82 368
AVSKRIVNINGER	-1 047	-476	-1 523
REVISJONSHONORAR	-4 062	-4 062	-8 125
FORR.FØRERHONORAR	-39 200	-52 732	-91 932
KONSULENTHONORAR	-11 246	-5 117	-16 363
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-449 536	-282 176	-731 712
FORSIKRINGER	-370 822	-164 604	-535 426
LADEPUNKT	-10 684	-4 861	-15 545
ENERGI / FYRING		-200 000	-200 000
KABEL- / TV-ANLEGG		-48 708	-48 708
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 490	-121 376	-196 866
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-994 775**	**-945 408**	**-1 940 183**
DRIFTSRESULTAT:	**-301 763**	**680 628**	**378 865**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	43 806	19 931	63 737
FINANSKOSTNADER	-3	-312 337	-312 340
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**43 803**	**-292 406**	**-248 603**
RESULTAT	**-257 960**	**388 222**	**130 262**

SAMEIET DE KVIDE HUS
ORG.NR. 992 991 879, KUNDENR. 1765

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1 524
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1 524**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 815	2 842
Forskuddsbetalte kostnader		1 106	1 017
Andre kortsiktige fordringer	12	16 741	33 458
Driftskonto OBOS-banken		177 344	44 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2	100 002
Sparekonto OBOS-banken		198 606	781 133
SUM OMLØPSMIDLER		**401 613**	**963 029**
SUM EIENDELER		**401 614**	**964 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13/15	-4 604 719	-4 734 981
SUM EGENKAPITAL		**-4 604 719**	**-4 734 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 863 879	4 925 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 863 879**	**4 925 825**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 352	28 054
Leverandørgjeld		75 448	587 459
Skyldige offentlige avgifter		0	131 725
Påløpte renter		30 726	1 471
Påløpte avdrag		3 928	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 454**	**773 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**401 614**	**964 552**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

Sandnes , 19.03.2024
Styret i Sameiet De Kvide Hus

Odd Refsnes /s/

Jon Homnes /s/

Bjørn Heyerdahl Sandvik /s/

Eric Cato Willassen /s/

Gaute Vagle /s/

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 577 328
Felleskostnader næring	693 012
Kabel-TV	48 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 319 048**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 614
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 614**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 82 368.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 888
Skagen Eiendomsforvaltning AS	-2 476
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 363**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-335 509
Drift/vedlikehold VVS	-9 414
Drift/vedlikehold elektro	-16 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 147
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 671
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-232 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-731 712**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-78 884
Vakthold	-6 308
Renhold ved firmaer	-104 684
Andre fremmede tjenester	-795
Kontingenter	-1 999
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-1 347
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 866**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 623
SUM FINANSINNTEKTER	**63 737**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-312 335
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	**-312 340**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning		
Tilgang 2020	18 288	
Avskrevet tidligere	-16 764	
Avskrevet i år	-1 523	

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 523**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember, innbetalt 2024	2 004
Viderefakturerte fakturaer	14 737
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 741**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	74 175	
Nedbetalt i år	61 946	
		-4 863 879
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 863 879**

NOTE: 15
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.2023	**Endring**	**31.12.2023**
Andel bolig	- 2 526 532	388 223	- 2 138 309
Andel næring	- 2 208 450	- 257 960	- 2 466 410
SUM EGENKAPITAL	**- 4 734 982**	**130 263**	**- 4 604 719**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Transaksjon 09222115557513252412 Signert OR/, JH/, BHS/, GV/, ECW/

Til årsmøtet i Sameiet De Kvide Hus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet De Kvide Hus som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5347163. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Skifte membran på terrassene	Utført av Protan Entreprenør
2021 - 2022	Reparasjon/utskifting av avløpsrør	Utført at Rørhab AS
2021 - 2022	Nytt tak på Sømmebygget	Utført av NSE Bygg AS
2021 - 2022	Full rehabilitering av tre heiser	Utført av Scanheis AS
2021 - 2022	Nye vinduer i Sømmebygget	Utført av NB Byggteam AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.24
Selskapsnummer: 1765 **Selskapsnavn:** Sameiet De Kvide Hus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Som møteleder velges Lene S. Lidsheim, OBOS

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Dagfinn Holtan og Niklas Larsson velges som protokollvitner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret for 2023 blir kr 103 432,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Plan for utskiftning av vinduer og terrassedører

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret utarbeider en tilstandsrapport av vinduer og terrassedører i hele boligdelen. Styret innhenter pristilbud på utskiftning av vinduer og terrassedører.
- ☐ Styret ønsker å beholde dagens praksis fordi en utskifting av alle dører og vinduer vil være svært kostnadsdrivende og medføre økt husleie. Utskifting skjer om nødvendig som ved dagens praksis.

Sak 7 Innkjøp av limfeller for sølv- og skjeggkre

Sameiet kjøper inn 50 pakker (500 limfeller) til gratis utdeling av en pakke til hver av seksjonene i bolig og i næring. Gjenværende feller stilles til disposisjon til senere bruk etter behov.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av to styremedlemmer

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eric Willassen
- ☐ Jon Homnes

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet De Kvide Hus

Organisasjonsnummer: 992991879
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 30. april kl. 18:00 til 6. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 30. april 2024, Akademiet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder velges Lene S. Lidsheim, OBOS
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagfinn Holtan og Niklas Larsson velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Gjennomsnittlig styrehonorar per leilighet for sameier av vår størrelse var i 2022 kr 152 per måned i følge undersøkelse gjennomført av OBOS. Med den sterke veksten det har vært i konsumprisindeksen siden, er det grunn til å anta at dette gjennomsnittet er høyere i dag. Honoraret i vårt sameie har i alle år ligget langt under tilsvarende satser og styret foreslår nå at styrehonoraret fastsettes til kr 152 per leilighet per måned. I tillegg kommer nærings bidrag kr 28648 for arbeidet styret utfører for dem. Dette blir for bolig 74 784,- og fra næring 28 648,-

For kommende år mener styret at bolig bør ha OBOS sine satser som rettesnor for fastsettelse av styrehonoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret for 2023 blir kr 103 432,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Plan for utskiftning av vinduer og terrassedører

Fremmet av: Niklas Larsson

I årsrapporten for 2022 står det at styret vil "... undersøke tilstanden på vinduer og terrassedører i hele boligdelen, og legge en plan for utskiftning/reparasjon av disse". Styret har så vedtatt at det først etter klage blir foretatt en befaring som da danner grunnlag for om utskiftning er aktuelt. Det at levealderen for lengst er utløpt og fører til varmetap og høye strømregninger utløser ikke en slik utskiftning. Jeg forslår at styrets vedtak endres slik at det er mer i tråd med årsrapporten for 2022.

Styrets innstilling

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utarbeider en tilstandsrapport av vinduer og terrassedører i hele boligdelen. Styret innhenter pristilbud på utskiftning av vinduer og terrassedører.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret ønsker å beholde dagens praksis fordi en utskifting av alle dører og vinduer vil være svært kostnadsdrivende og medføre økt husleie. Utskifting skjer om nødvendig som ved dagens praksis.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkjøp av limfeller for sølv- og skjeggkre

Det er tidligere foreslått at sameiet skulle gå til innkjøp av limfeller til gratis utdeling av en felle til hver seksjon. Av erfaring vet vi at hvis det skal monne må det mange feller til, minst en felle i hvert rom utsatt samtidig. Vi vet at det er kre absolutt overalt i bygget. Mange ser dem ikke, og blir først klar over at de har dem når de ser kreene i fellene. Styret kjenner til to sameier hvor dette er gjort med meget godt resultat.

Forslag til vedtak:
Sameiet kjøper inn 50 pakker (500 limfeller) til gratis utdeling av en pakke til hver av seksjonene i bolig og i næring. Gjenværende feller stilles til disposisjon til senere bruk etter behov.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av to styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer for to år:

Jon Homnes tar gjenvalg for næring

Eric Willassen tar gjenvalg for bolig

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jon Homnes (18 stemmer)
Eric Willassen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Homnes
Eric Willassen

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Lene S. Lidsheim /s/	Dagfinn Holtan /s/	Niklas Larsson /s/

REGULERING

Kommuneplan

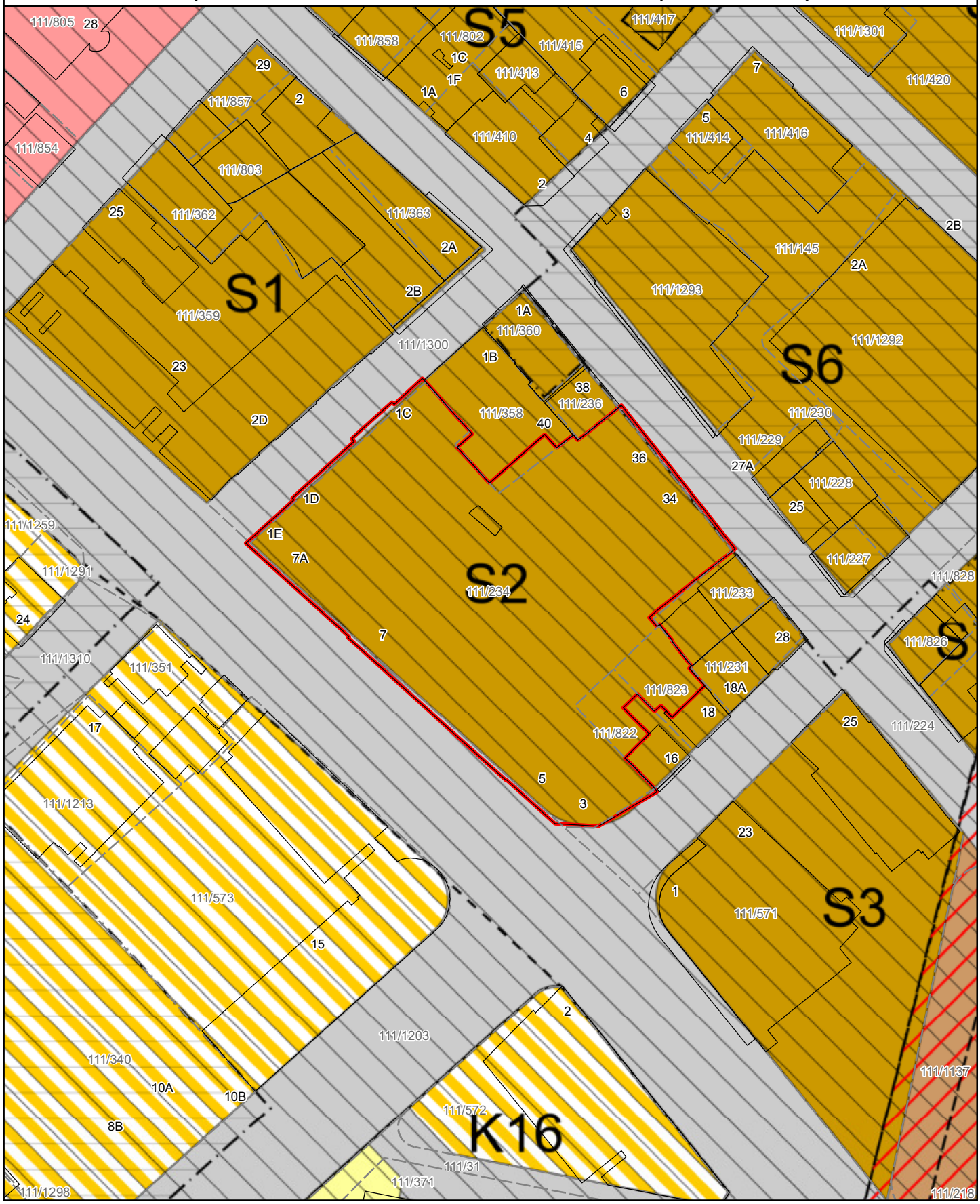
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/234/0/12
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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



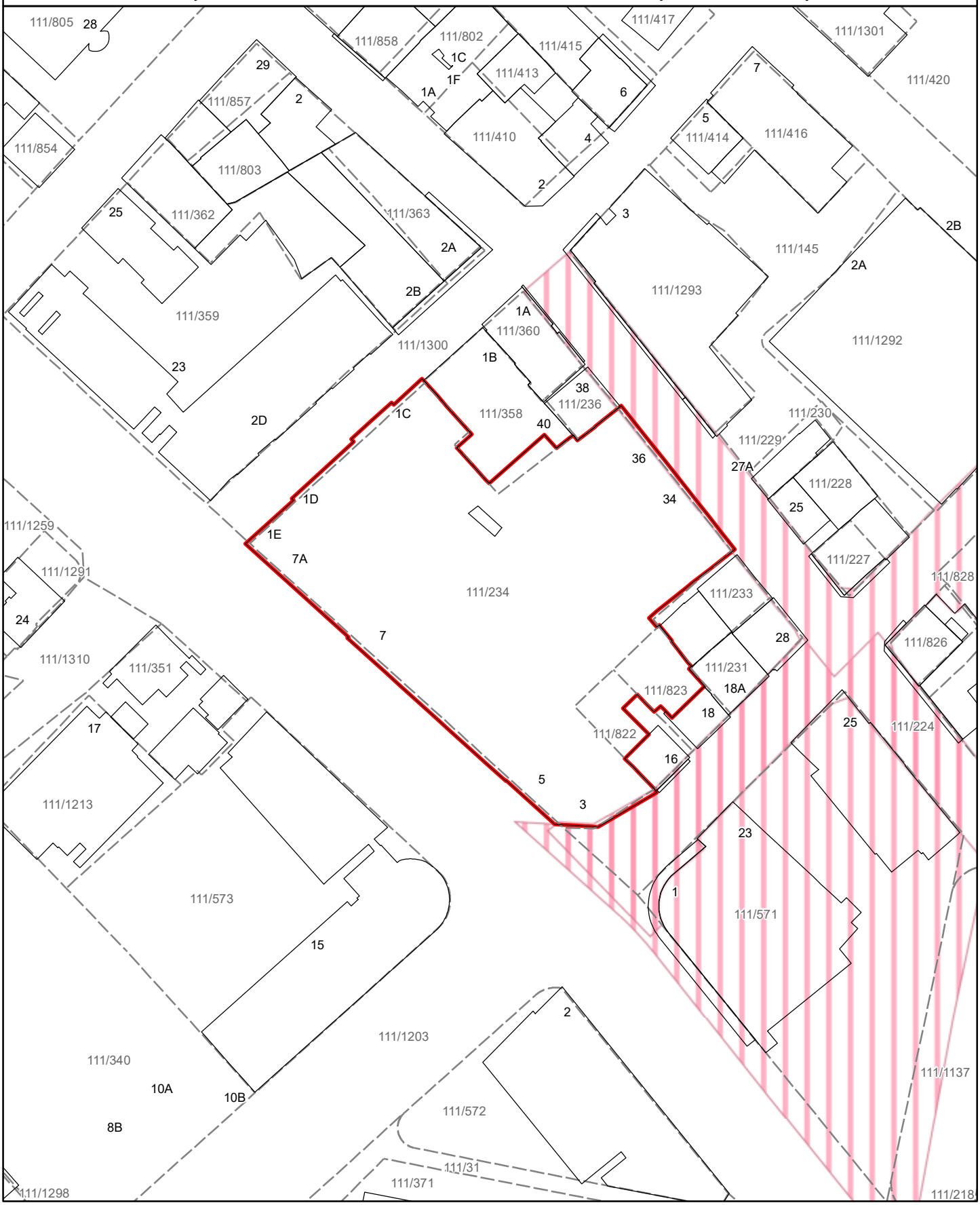
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/234/0/12
Dato: 2025-02-10 Planident: 202120,202414
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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

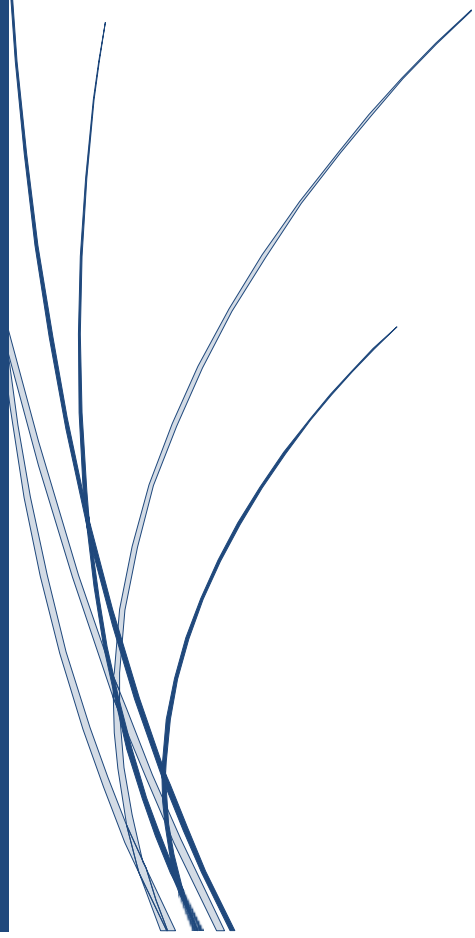


BESTEMMELSER

15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i kommunestyret 15.05.23
Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner 6

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9) 6

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.) 6

1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2) 6

1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4) 7

1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8) 7

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2) 7

1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9) 7

1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7) 8

1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5) 9

1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) 9

1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8) 10

1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3). 11

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8) 11

~~1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)~~ 11

1.13 Utnyttelse 11

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5) 12

1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5) 13

1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5) 13

1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5) 15

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5) 15

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad 15

1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8) 16

1.21 Parkering 17

1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5) 17

1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5) 17

1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5) 18

1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) 19

1.22.1 Mobilitetsplan 19

1.22.2 Mobilitetspunkt 19

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8) 19

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6) **19**
1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5) **19**
1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5) **20**
1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8) **22**
1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8) **22**
1.29 Sykkel (pbl. § 11-9) **23**
1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5) **23**
1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5) **23**
1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5) **23**
1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5) **23**
1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11) **24**
1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4) **24**
1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge **24**
1.37 Retningslinje Naust **24**
1.38 Medvirkning i planprosesser **25**
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG **25**
2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2) **25**
2.1.1 Handelslokalisering 25
2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5) 26
2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2) 26
2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter 26
2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) **27**
2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) **28**
2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3 28
2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2) 29
Bestemmelser til enkeltområder: 29
2.4 Områder for fritidsbebyggelse **30**
2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1) 30
2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6) 30
2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5) 31
2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1) 31
2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1) 32
2.4.6 Parkering 32
Bestemmelser til enkeltområder 32
2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3) **33**
2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) **34**
2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) **36**

a. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1) 36
2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8) 36
2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2) 36
2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2) 37
§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 38
3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4) 38
3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4) 38
3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l) 38
§ 4 GRØNNSTRUKTUR 39
4.1 Bestemmelser til enkeltområder 39
4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret 39
§ 5 LNF-OMRÅDER 39
5.1 Utfylling i landbruksområder 39
5.2 Bestemmelser for enkeltområder 39
5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) 40
5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5) 40
5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5) 40
5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6) 40
5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder 41
5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2) 42
§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 42
6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3) 42
6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder 42
6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3) 43
6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3) 43
Lu32 Sandnes havn 43
§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8) 43
7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a) 43
7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a) 43
7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310) 43
7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320) 44
7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350) 45
7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370) 45
7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12) 45
7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410) 45
7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d) 45

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720) 45
7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730). 45
7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710) 46
7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820) 46
7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c) 47
7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510) 47
7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag 48
7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550) 48
7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560) 48
7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570) 49
7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590) 49
7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9) 50
7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9) 50
7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9) 50
7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9) 50
§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER 50
8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8) 50
8.2 Retningslinje høyhus 50
Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22 51

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 Virkninger av planer: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, kfr. PBL. § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.)

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- LNF-formål (jf. pbl. § 11-7, første ledd nr. 5)
- Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg, i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.
- Tiltak i § 3.3
- Unntak som beskrevet i §§ 1.1.1 og 4

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:
Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland (jf. §2.2), Vibemyr, ref. hensynssone H820_01 og _02.

For planområdet IKDP Forus gjelder Kommuneplan for Sandnes 2019 – 2035 med arealformål og bestemmelser.

1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)

1.1.1.1 Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)

Mindre anlegg knyttet til den totale bruken av idrettsanlegget, som for eksempel nærmiljøanlegg som ballbinger og sandvolleyballbaner, redskapsboder, mindre klubb/servicefunksjoner som tillegg til eksisterende bygningsmasse, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveger kan tillates uten reguleringsplan.

Dette gjelder ikke større aktivitetsanlegg som medfører endringer i behov for parkering eller endret bruk av areal.

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl. § 11-10, pkt. 1)
Mindre tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4)

Områder som inngår i hensynssone H 810_03, utenom Sv20, skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan. Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan.

1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafikksikker skolevei, vei, vann og avløp er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)

Kommunen kan tilby å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettes i forhandlingene. Videre vil tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet bli vurdert.

En overordnet utbyggingsavtale for et større område, kommunedelplan eller områderegulering, kan inngås når denne gir bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Da skal det inngås tilleggsavtaler, for hvert delområde, etter hvert som delområdene detaljreguleres.

1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø. *KDP Kulturminner og kulturmiljøer* skal legges til grunn for kommunens kulturminneforvaltning.

Tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier skal dokumenteres og beskrives. Det omkringliggende bygningsmiljøet og den stedegne by- og byggeskikken skal vektlegges. Verdier skal dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta disse.

Den lokale stedskarakteren skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging. Stedets historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

Ved utarbeidelse av arealplaner, i konsekvensutredninger, stedsanalyser, mulighetsstudier, i byggesaker, o.l. skal Kulturminneregisteret og kulturminneplanens utdypende kunnskapsgrunnlag legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene.

I PBL-prosessene skal det redegjøres for hvilke historiske kilder som er tatt i bruk. Når det oppdages feil og mangler, eller når planarbeid resulterer i ny kunnskap, skal dette rapporteres til byantikvaren for sikre at kulturminneplanens kunnskapsgrunnlag kontinuerlig holdes oppdatert.

1.5.1 Automatisk freda kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jfr. Kulturminneloven §§ 3, 8 og 9. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering iht. Lov om kulturminner §§ 3,8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

1.5.2 Nyere tids kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Byantikvaren skal ha alle saker som berører verneverdige kulturminner og kulturmiljø til uttalelse.

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringssone. Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terreng og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk utrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner, skal dette registreres og dokumenteres.

1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

Stedsanalyse:

- Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

Retningslinjer til stedsanalyser:
Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

I område- og detaljreguleringer, planendringer og dispensasjoner skal følgende krav være premissgivende for nye tiltak og legges til grunn:

- Landskapselementer, fjernvirkning og siktlinjer.
- Historiske særtrekk og kulturminner.

- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstrukturer og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan.
- Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.
- Det skal sikres god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk.
- Byrom og grønnstruktur skal planlegges for rekreasjon og aktivitet.

1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5)

- Boligområder skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser og for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Boligstørrelser skal avklares i reguleringsplan.
- Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal det overordnete nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 4 m bredde.

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m^2 BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m^2 BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m^2 BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

Det bør legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byaksen.

1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grøntstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8).

a) Overvann
Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.
Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

Ved transformasjon skal det stilles krav om overvannsløsninger som reduserer belastningen på eksisterende avløpssystem og på vassdraget.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem.

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. For løsninger med infiltrasjon i grunnen skal grunnforhold dokumenteres. Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

Tiltak mindre enn 20 m2 BYA for eksisterende bebyggelse utløser ikke krav om endret overvannshåndtering.

b) Vassdragsmiljø
I reguleringsplaner skal lukkede bekker gjenåpnes, vandringshinder fjernes og vassdrag restaureres

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det kan vurderes unntak for kortere strekk. Vandringshinder for fisk skal ikke etableres.

Tiltak skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, tekniske anlegg, endring i vannstand og andre tiltak i vassdrag, som kan redusere vassdragets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde, er ikke tillatt.

Retningslinje
Blågrønn faktor (BGF) bør benyttes som metode for å sikre at beplanting og overvann blir ivaretatt i reguleringsplaner. Mulighet for å oppnå blågrønn faktor bør avklares i reguleringsplan og løsning fastsettes i teknisk plan. BGF bør ivareta følgende krav:

Område	*BGF*
Plan og byggeprosjekter innenfor lokalsenterområder	*0,7*
Plan og byggeprosjekter innenfor 1000m av togstopp eller 500m av bussveien eller andre høyverdig buss korridor	*0,7*
Andre områder	*0,8*

Blågrønn struktur, herunder anlegg for overvannshåndtering og vegetasjon, bør være opparbeidet før brukstillatelse gis.

1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3).

All fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat vann- og avløpsnett jf. pbl. 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger for boliger i LNF-områder og for fritidsbebyggelse henhold til «*Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune*».

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen.

Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder.
Unntak kan vurderes i lokalssenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Retningslinje stille områder

Innenfor areal som er vist som stille områder i plankartet (H230) bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.

Retningslinje støyskjerming

Ved støyskjerming er det ønskelig med økt bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger uten bruk av store jordvoller. Jordvoller mot LNF-områder bør planeres tilpasset maskinell landbruksdrift.

~~1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)~~

(Flyttet til kap. 7. For historien og lesbarhetens del utgår bestemmelsen i denne versjonen)

1.13 Utnyttelse

Retningslinjen omfatter formålene bolig og kombinerte bolig – og næringsområder og senterområder.

Retningslinje

Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.

I byutviklingsaksen vist i strategisk arealkart bør utnyttelsen være mellom 70- 180 % BRA.

Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.

I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.

I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.

Øvrige områder: 60-100 % BRA

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA leggs på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

Arealkrav:

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 30 m2. Innenfor lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MFUA reduseres til 16 m2. Forutsetningen for mindre MFUA i lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal er at det kan dokumenteres (for eksempel gjennom stedsanalyse) sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning, som kan dekke de resterende 14 m2.

1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For uteoppholdsareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- For boenheter i blokkbebyggelse og sekundærleiligheter i eneboliger skal uteplassen være minimum 6m2.
- Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MFUA) etter § 1.14 skal da økes med 6 m2 per boenhet.

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompenserende kvaliteter.

Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.

1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Lekearealene skal etableres der forholdene er best mht. områdekvalitet, støy, sol og trafikksikkerhet. Kort avstand mellom bolig og lekeareal skal vektlegges.
- På lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Offentlige lekeplasser skal ha en utforming og plassering som gjør at lekeplassen fremstår offentlig tilgjengelig
- I reguleringsplan skal areal for lek sikres i henhold til krav i tabellen.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved Aldersgruppe	Minimums-størrelse leke-areal	Avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand- Lekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m2	50 meter*
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	35	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone.	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter

* Avstanden til nærlekeplass kan økes til maks 100 meter dersom felles uteareal får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Alt areal for lek skal fortrinnsvis legges på terreng og minimum 50% av arealet bør ikke være underbygget.

1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen gjelder for næring innenfor følgende formål: næring, kombinert, bebyggelse og anlegg og senterformål.

	Type virksomhet	Minimums utnyttelse BRA	Maksimums-utnyttelse BRA	Parkering Jfr§ 1.21.2
Næringskategori 1	Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse.			
Næringskategori 2	Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse.			
Lokalsenter	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
500 m fra stoppested for hovedkollektivnett	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
Sviland Nord – Sandnes øst	Areal- og kraftkrevende virksomhet	50 % BRA	100 % BRA	Sone 2
Næringskategori 3	Næringsvirksomhet med lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnyttelse.			
Mer enn 500 meters avstand fra kollektivaksene	Arealkrevende virksomheter	40- 50 % BRA	90- 100 % BRA	Sone 4

Unntak fra parkeringsbestemmelsene tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, eller kombinerte bolig-/næringsområder. Nærbutikkene skal betjene nærområdene. Det må ved regulering tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og andre ulemper for nærområdet. Nærbutikk bør lokaliseres i tilknytning til kollektivstoppested og ved innkjøring til et boligområde og/eller sentralt i et boligområde. Det skal utarbeides mobilitetsplan for vurdering av parkeringsbehov, ref. § 1.22

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

For reguleringsplaner vedtatt i perioden frem til 2008, som ikke inneholder bestemmelser om

utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA inkludert garasje og bod. Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet, jfr. § 1.7.

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

Etasje	Beskrivelse	Gesimshøyde	Mønehøyde
1 etasje	Hus i en etasje uten utnyttbart rom på loft	Maks 3,2 meter	Maks 6,5 meter
1,5 etasjer	Hus i en full etasje med utnyttbart rom på loft	Maks 4,0 meter	Maks 6,5 meter
2 etasjer	Hus i to fulle etasjer uten utnyttbart rom på loft	Maks 5,5 meter	Maks 7,5 meter

1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal sikres sammenhengende grøntområder og hovedforbindelser for gående i bebygde områder som vist i temakart *Hovedforbindelser for gående.*

Nettverket består av sammenhengende grøntområder, turveier, møteplasser, idrettsplasser, uteområder for barnehager og skoler, samt områder for lek og rekreasjon som bindes sammen. Nettverket av turveier skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning. Nettverket av turveier skal legge til rette for aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet, bidra til å håndtere flom og overvann, samt støtte opp om biologisk mangfold. Turvei kan etableres etter frivillige avtaler med grunneier.

Retningslinje

Enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bør bevares. Ved større tiltak, skade eller felling skal det plantes nye trær.

1.20.1 Retningslinjer om turveier (pbl. § 11-9, pkt. 3)

Retningslinje
Turveier
Turveier er flerfunksjonelle traseer med høy utnyttelsesgrad for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering.

Alle turveier bør som hovedregel tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Turveiene bør opparbeides med grusdekke i 2-3m bredde. Regulert bredde bør være minimum 3 meter.
Endelig utforming og bredde på turveiene må avveies opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet bør ha parkbelysning der det ikke kommer i konflikt med energibruk, miljø og dyreliv.

I nye anlegg skal turveier legges gjennom eller langs idrettsanlegg og gravlunder, i grøntdrag med en korridorbredde på minimum 10 m. Minste lengde på overordnet turvei skal være 3 km. Turvei bør etableres

gjennom den regionale grønnstrukturen i vest og sør. Turveien bør binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene

Turstier

Turstier er traseer primært for ferdsel til fots. Traseen er ryddet, merket og med en begrenset grad av opparbeiding. Turstien er som oftest knyttet til natur- og friluftsområder og fremkommeligheten, i forhold til en vanlig sti, forbedret ved å lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.

1.20.2 Naturområder (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan. Hensyn til naturmangfold skal alltid vurderes for alle arealplaner og enkelttiltak.

1.21 Parkering

1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge planforslag og søknad om tiltak. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti. Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass. I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av plassene forbeholdes ladbare kjøretøy. Ved større nye utbyggingsprosjekter (mer enn 10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el- bil på alle parkeringsplassene. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.

For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.

1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

For boligbebyggelse skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og temakart parkeringssoner. Ved regulering i sone 2 skal parkering planlegges samlet og være løst i fellesanlegg. I sone 3 skal parkering planlegges samlet og søkes løst i fellesanlegg.

<u>Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet</u>

	Sone 2	**Sone 3**	**Sone 4***	**Sone Forus**
Beboerparkering	Maks 1, inkl. gjesteparkering	Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering	Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering	Iht. IKDP Forus

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

Alle tall er maksimumstall. Antall parkeringsplasser skal alltid rundes av oppover.

Gjesteparkeringsdekning i nye felt skal være tilstrekkelig slik at det ikke skal være parkering i

boliggatene. I mindre utbygginger, der det ikke er større eksisterende tilgjengelige gjesteparkeringer, skal det etableres gjesteparkering i tråd med norm for individuell gjesteparkering for de første 6 boenhetene. For mindre områder innenfor Sone 2 og Sone Forus som utbygges som «eplehagefortetting» eller lignende, kan parkering etableres i tråd med Sone 3.

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

	Sone 2	**Sone 3**	**Sone 4**	**Sone Forus**
Individuell parkering	Min 3,0	Min 3,0	Min 3,0	Sone 2
Felles parkering	Min. 3,0	Min. 3,0	Min 3,0	Sone 2

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

For næringsbebyggelse- og handelsvirksomhet skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og sonekart parkering.

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

	Sone 2	**Sone 3**	**Sone 4**	**Sone Forus**
Høy arbeidsplass- og besøksintensitet	Maks 0,9	Maks 0,9	Maks 0,9	Ihht. IKDP Forus
Lav arbeidsplass- og besøksintensitet	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,5	Ihht. IKDP Forus
Sykkelparkering	Min 3,0	Min 2,5	Min 1,5	Ihht. IKDP Forus

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Parkeringskrav for øvrig bebyggelse eller annet formål skal vurderes i mobilitetsplan for tiltaket og fastsettes av Sandnes kommune. Det søkes å begrense bilparkeringen der det er mulig og formålstjenlig.

Retningslinje parkering

Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, bør det vurderes lavere parkeringsdekning enn normen for bolig og næring sammen. I videre arbeid med organisering og etablering av felles parkeringsanlegg og frikjøpsordning legges følgende retningslinje til grunn: Det må tilstrebes kortest mulig avstand mellom arbeidssted kollektivholdeplass.

1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

1.22.1 Mobilitetsplan

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for redusert bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for endret reisemiddelfordeling, i tråd med mål om nullvekst i personbiltransport. I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

Bolig	Næring
Antall boenheter	Antall ansatte
Antall beboere	Besøksintensitet
Fordeling av transport gjennom døgnet	Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport
Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel	Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport
Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling	Fordeling av transporten gjennom døgnet
Nærhet til mobilitetspunkt	Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
	Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling
	Nærhet til mobilitetspunkt

1.22.2 Mobilitetspunkt

I senterområder og togstopp definert i kommuneplanens arealdel skal det planlegges og settes av areal til mobilitetspunkt som legger til rette for bytte mellom ulike reisemidler.

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal etableres sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel. Opparbeidelsesstandard avklares i reguleringsplan, og vurderes i forhold til tilliggende gangstrukturer og stedets karakter.

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Mobile og midlertidige anlegg tillates ikke innenfor 100m beltet langs sjø og vassdrag (hensynssone naturmiljø – 100 m), Sandnesmarkå (H530_01) og regional grøntstruktur (H540_01 og H540_02).

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m2 BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m2 BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt (over 500 m2 BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.26.1 Generell bestemmelse

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

1.26.2 Virkeområde (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsene omfatter alle typer skilt og reklame samt markiser. Skilt og reklame på vinduer, som plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling. Midlertidige skilt- og reklame, med mer enn 3 ukes varighet, omfattes av bestemmelsene. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf. pbl. § 20-2, bkst. c.

1.26.3 Skiltplan (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For næringsbygg-/eiendommer, og bygninger for to eller flere leietakere/virksomheter, skal det utarbeides en felles skiltplan.

Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

1.26.4 Krav til plassering og utforming av skilt og markiser (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skilt skal henvise til den (de) virksomhet (er) som bygningen/ eiendommen inneholder.
Det tillates kun ett virksomhetsskilt per virksomhet per fasade. Det tillates i tillegg ett informasjonsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.

I områder med flere bygg og flere bedrifter tillates det ett henvisningsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.
Skilt skal ikke være dominerende på fasaden. De skal ta hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, både i størrelse, material og fargebruk. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggliv, og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.
Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan maks dekke 1/3 av vindusflaten per vindu. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå som dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dører. Det skal benyttes farger som er i harmoni med bebyggelsen og dens omgivelser. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Digitale tavler på innsiden av vinduer kan godkjennes når disse ikke går utover trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

1.26.5 Følgende skilt tillates ikke (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Skilt som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt montert over gesims.
- Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke
- Det tillates ikke skilt i boligområder, med mindre de er knyttet til forretninger, kiosker ol.
- Skilt med signalfarge (dvs., sterk, lysende, skrikende farge som er ment å vekke oppmerksomhet)
- Reklame på fasade tillates ikke
- Flaggborg med reklamevimpler/ reklamesøyler tillates ikke
- Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.
- Reklame tillates ikke med mindre det inngår som del av en skiftende vindusutstilling

1.26.6 Belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates.

Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. Lyskasser tillates ikke.

Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges (ref. Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale. Overflødig matjord skal kun brukes på landbruksområder, der det er et forbedringspotensial for landbruksproduksjon.

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:
For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m^3 masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m^3 masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.
Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

Retningslinje
Massedisponeringsplan skal dokumentere:

- *Massenes omfang og beskaffenhet.*
- *Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området.*
- *Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet.*
- *Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.*
- *Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.*
- *Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.*
- *Matjord skal beskrives separat.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmede arter*

1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8)

For alle områdene gjelder det krav om reguleringsplan, jf. § 1.1.

Retningslinje
Sortering, utfylling, mellomlagring og deponi har ikke egne arealformål etter pbl. Ved regulering skal det benyttes følgende formål:

- *For utfylling er det alltid arealformålet etter ferdig /utfylling som skal brukes.*
- *For områder for deponering, mellomlagring og sortering som skal være i drift i mer nn 5 år skal det benyttes «annen særskilt bebyggelse og anlegg». For områder med kortere driftsperiode er det arealformålet etter ferdig drift som skal brukes.*

Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.
Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

> ***Retningslinje sykkel***
>
> *Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i* Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5)

Langs offentlig vann- og avløpsanlegg skal det være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Det stilles krav om frisikt ved alle avkjørsler. Krav om frisikt gjelder også for avkjørsel til/ fra privat veg. Krav til frisikt skal beregnes som angitt i vegnorm for Sør-Rogaland.

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.

1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5)

Av hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, eller for vassdragenes kapasitet er det satt særskilte byggegrenser langs:

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

Der byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser:

Vassdrag	**Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt større enn 20 km2.**	**Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn 20 km2.**
Figgjovassdraget, Ims-Lutsivassdraget, Espedalsvassdraget	100 m	Jf. rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
Frøylandsvannet Haukalivannet og Storåna-Vassdraget	100 m	100 m
Alle øvrige	50 m	20 m

Innenfor byggegrensen gjelder forbud mot alle typer tiltak etter pbl. med unntak av:

- Tiltak nevnt i § 1.35 under
- Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket.
- Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak.
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng.
- Fasadeendringer.

1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11)

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en vegetasjonssone i henhold til Vannressursloven § 11.

Ved ny regulering skal bredde på vegetasjonsbelte fastsettes i reguleringsplan. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Sonen må også sees i sammenheng med 1.9 a) og 1.9 b.

1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)

Det tillattes:

- Ombygging og oppføring av nødvendige bygninger for landbruk.
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder og naturvernområder. Så fremt disse ikke er i strid med landskaps- eller naturverdier og ikke er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel lang strandlinjen.

Retningslinje
Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.
Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

Erstatning eller utvidelse av eksisterende lovlig oppført brygge kan tillates dersom bryggen ivaretar landskap, natur og friluftsliv. Ferdselsforhold på land og vann skal ikke bli skadelidende. Dersom etablering av felles bryggeanlegg medfører sanering av enkeltbrygger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller uberørt landskap bevares, skal dette vektlegges.

Platting som del av brygge tillates ikke. Bryggens totale flate bør ikke overskride 16 m2. Maksimal bredde er 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. I vurderingen om det kan tillates erstatningsbrygge skal det vektlegges om det ikke er mulig med adkomst via land eller fellesbrygge. Bryggen skal ikke være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.

1.37 Retningslinje Naust

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Erstatning for lovlig oppført naust tillates der eksisterende bygg ikke er bevarings- eller verneverdig. Nye allerede godkjente naust/erstatningsnaust kan oppføres med BRA inntil 35 m2, mønehøyde inntil 4,5 meter og takfall minst 23 grader. Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Vindusflate på naust skal ikke være større enn 1m2. Det tillates ikke innlagt vann eller etablering våtrom/toalettanlegg. Ved oppføring av naust skal det sikres fri ferdsel for gående langs sjøen, primært i framkant av bygget.

1.38 Medvirkning i planprosesser

Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for reell og tidlig medvirkning slik at også annen innsikt, behov og interesser enn forslagsstiller kan bli tatt i betraktning. Innspill i medvirkningsprosesser skal dokumenteres, behandles og bevares på en måte som gjør etterprøving mulig.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging – herunder barn, unge, eldre og brukere med behov for spesiell tilrettelegging.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)

2.1.1 Handelslokalisering

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i sentrumsområder og innenfor rammene for m2 BRA. Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt m2 BRA handelsareal i lokalsenterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre. Dersom handelsareal ikke er angitt i kommuneplan skal handelsanalyse benyttes. Nye areal til handel med plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, jf. Regionalplanens definisjon) utløser krav om reguleringsplan.

Handel med plasskrevende varer kan etableres i næringsområder kategori 2 dersom følgende krav innfris:

- Kapasitet på vegnett
- Trafikksikkerhet og støy
- I tilknytting til et sammenhengende næringsområde

Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres med tilsvarende krav til utnyttelse/parkering som fremgår av §1.17.

Innenfor Sandnes øst tillates ikke etablering av detaljhandel med biler, båter, trelast eller andre større byggevarer i kategori 2 områder. I fase 3 i Sandnes Øst defineres rammene for handel for det enkelte lokalsenterområdet gjennom neste kommuneplanrevisjon. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Senter	**Sentertype**	**MAX m2 BRA til detaljhandel**
Senteret i Vatnekrossen-Hana lokalsenter	Lokalsenter	8 000 m2
Sviland	Lokalsenter	Defineres i neste kommuneplanrevisjon
Lura	Lokalsenter	18 000 m2
Ganddal	Lokalsenter	10 000 m2
Hommersåk	Lokalsenter	8 000 m2
Bogafjell	Lokalsenter	4 000 m2
Figgjo	Lokalsenter	3 000 m2
Sørbø-Hove	Lokalsenter	2 000 m2
Høle	Lokalsenter	3 000 m2

2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Sandnes sentrum er hovedsenter. Lokalsenter betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel dimensjonert som vis i tabell i 2.1.1. Lokalsentrenes tyngdepunkt er ved kollektivstopp.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenesteytende funksjoner i Sandnes øst, skal lokaliseres i og i tilknytning til senterområdene og holdeplassene.

2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Lokalsenterområdene utvikles med konsentrert utbygging, sosiale møtesteder, solfylte uteområder, og skal bygge på eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.

Handel fordeles på ulike bygninger med inngang direkte fra gateplan. Hovedferdselsårer utformes som gater med hovedvekt på syklende og gående.

Handel, tjenesteyting, næring, boliger og sosiale møteplasser knyttes sammen med interne gang- og sykkelveier med kobling til øvrige gang- og sykkelveier i bydelen.

Plan og byggeprosjekter vurderer løsninger for offentlig parkering i felles parkeringsanlegg.

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

Særlige bestemmelser og retningslinjer om lokalsenterutvikling Hana fremgår av pkt 7.5.1 Fase 1 Sandnes Øst. I tillegg gjelder at innenfor senterområde for Hana bydelssenter skal reguleringsplaner legge til rette for et sammenhengende byrom med sosiale møteplasser og gode solforhold på nordsiden av Skippergata og i kryss Sletteveien-Skippergata. Grønne arealer og myke trafikanter skal prioriteres. Parkering skal primært være løst i fellesanlegg i bygg elleunder bakkenivå. Overflateparkering tillates ikke mot Skippergata. Bebyggelsen skal legge til rette for aktive førsteetasjer med næring på bakkenivå mot Skippergata og må trappes ned mot eksisterende bebyggelse.

Lokalsenter Hommersåk

Plan og byggeprosjekter skal sikre sammenhengende gangforbindelser langs Vågen. Gangforbindelsene kobles på kyststien øst og vest for Hommersåk sentrum.

Siktlinjer og offentlige tilgang til sjø i Vågen skal sikres i detaljregulering.

Kaiveien skal videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister innenfor lokalsenterområdet.

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

Lokalsenter Figgjo videreutvikles med konsentrert variert boligutbygging og offentlige formål på begge sider av Figgenveien innenfor lokalsenterområdet.

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken jf. temakart for grønne områder og hovedforbindelser for gående, i samråd med Bane NOR. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor og fremtidig tilkobling til Ålgårdbanen.

2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

a) **HoN6** avsettes til kategori 3 næring.

b) **Lu38 Somaveien 1:** Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.

c) Lu40 Larsamyrå: Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

d) Ha57 Sviland

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:
- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Næringsparken skal følge opp nasjonal strategi for grønne industriområder og regional plan for grønn industri.

Plankrav
Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).
Områdeplan skal avklare følgende forhold:
- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Adkomst og trafikk
Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.
Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.
Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet
Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bygninger bør legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

Utnyttelsesgrad
Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy
Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstille grenseverdier gitt i T-1442/2021 skjerpet med 3 dB, dvs. Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T-1442/2021.

Krav til bygge- og anleggsfasen
Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, ristinger og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang.

Parkering
Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter. Parkeringsnorm avklares i regulering gjennom mobilitetsplan.

Særskilte rekkefølgekrav
Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

e) **Hø54 Lauvik**: Innenfor området Hø54 (71/63) kan det kun etableres næringsvirksomhet og tjenesteyting rettet mot reiseliv og turistformål. Ved utbygging skal landskapshensyn og naturmangfold særlig ivaretas. Det skal ikke gjøres tiltak i området som skjemmer kulturminnet, jf. Kulturminneloven § 3.

f) **Ha59 Vatnekrossen:** Det tillates kun næringskategori 3.

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

- Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.
- Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m^2 skal forbeholdes parkering.
- Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger på enkelttomten.
- Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.
- Uteoppholdsareal skal være på terreng, og størrelsen på uteoppholdsareal for hver nye og eksisterende boenhet skal ikke være mindre enn 60 m^2 sammenhengende areal og ha minste dybde 6 meter.

Unntak fra plankrav:
Fortetting med inntil 2 boenheter utløser ikke krav om reguleringsplan jf. §1.1, forutsatt at bestemmelsene og retningslinjen til fortetting er oppfylt og forutsatt at tiltaket ikke ligger innenfor faresone H310 og H320.

Retningslinje fortetting på enkelttomter
Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter skal ikke være mindre enn 400 m^2 for boligbygg med 1 boenhet og 700 m^2 tomt for boligbygg med to boenheter.

2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2)

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse. For planer vedtatt før 01.01.2000 gjelder denne bestemmelsen foran angitt garasjestørrelse, plassering skal være i samsvar med reguleringsplan.

Garasje/carport tillates oppført inntil 50 m2 BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg. Der garasjeareal kommer i tillegg kan deler av arealet benyttes til frittliggende boder. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje som kan plasseres vinkelrett mot kommunal eller privat vei skal ha minste avstand til vegkant/gang- og sykkelsti på 5 meter. Garasje som kan plasseres parallelt med kommunal eller privat vei skal ha en minste avstand på 1 meter fra vegkant/gang- og sykkelsti.

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

Det skal sikres gangforbindelse mellom grøntområdet ved Stemmen og fjellet, i tillegg til buffer mellom gravlund og boligene. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av området før arbeidet med reguleringsplan igangsettes.

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

Risiko ved ekstremnedbør og flom skal avklares i reguleringsplan. Høyspentlinje som krysser området må håndteres.

c. Lurahammeren (Lu24)

Det skal sikres gangforbindelser gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø.

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

Foss Eikeland (Ga38), Gramstad (Ha18) og (Ha30), Bogafjell: Bo17, Daleveien: Ha35.

Ha18 og Ha30 Gramstad skal rives/flyttes på eiers regning hvis de kommer i konflikt med å realisere fremtidig veitrasé til Dale og Gramstad.

e. Jadarmarka (Se17)

Minst 1/3 av arealet skal være park. Dette arealet kommer i tillegg til krav om felles uteoppholdsareal. Området skal ha høy utnyttelse.

f. Høylandsmyra (Au24)

Det skal i reguleringsplanen sikres løsning for å håndtere flom i området, planen må også sikre at en eventuell utbygging ikke medfører økt risiko for flom på andre områder i Storånavassdraget.

g. Tronsholen (AU29)

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger i planområdet.

h. Stokkeland (Ga26)

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres.
Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

- Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan Jæren.
- Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafikksikker skolevei.
- At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og et tilfredsstillende busstilbud på FV505.
- At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
- At boligbygging i nordre del ikke starter før 2028.
- At utbygging i søre del ikke starter før område nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd. Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505 avklares i områdeplan.

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer.
Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Plankravet i §1.1 gjelder ikke for påbygg/tilbygg til, eller erstatning av fritidsbolig. Forutsetningen er at fritidsboligen er lovlig oppført og er innenfor rammene i §§ 2.4.1- 2.4.5

2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.6

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø:	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	100 m^2 BRA inkl. bod.	150 m^2 BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m2 og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

Det tillates kun fradeling og ny fritidsbebyggelse i 100- metersonen fra sjø i tråd med reguleringsplan. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan innenfor 100- metersonen fra sjø skal det tas særskilt stort hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1)

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

Tak:
Saltak: Maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter.

Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,8 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,8 meter.

Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

Høydeangivelse frittliggende bod:
Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:
Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.
Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1)

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 m^2 og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet og følger reglene for utforming av terrasser i første avsnitt.

2.4.6 Parkering

Parkering for fritidsbebyggelse og nye hytter på ubebygde tomter skal avklares i reguleringsplan. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per fritidsbolig ved private plasser, og minimum 1 plass per fritidsbolig ved felles parkering. Felles parkering skal tilstrebes.

Retningslinje
Erstatningshytte utløser krav om parkering. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge avtale om parkering på annen grunn. I områder uten mulighet for biladkomst, stilles det ikke krav om parkering.

Bestemmelser til enkeltområder

Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle
I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

Hø18 Breivik
Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

Infiserte masser må håndteres på en sikker måte for å unngå spredning av uønska arter.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

Hø31 Foreknuten

Ved detaljregulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

- *Landskapshensyn skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 m^2.*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

For områdene Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og Hø50 Bersagel.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3

2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

Lauvvik- sør (Hø10)

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensing av grønnstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

Gjøysa gård (Fo23)

Området er avsatt til fritids og turistformål. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme.

Endelig avgrensing av området fastsettes ved regulering. Videre må trafikksikker adkomst vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

a Norestraen (Trf4)

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

b Dale (Ha10)

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9). Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved detaljregulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

c Tronsholen (Trf5)

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

e Hoveveien (Trf8)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

f Midtbergmyra (Trf9)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

g Prinsensvei 5 (Lu15)

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

h Riska (Ri5)

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavnplasser som går tapt må erstattes.

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

j Bikinifabrikken (Fi16)

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan. Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk stedskarakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

k Sa11, Gamle brannstasjon

Området avsettes til næring /tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

l Ha61, Skippergata

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

m Hø55 Bakernes paradis

Området skal planlegges for fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter

n Lu42 Forussletta

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

o Ma22 Malmheim sentrum

Området avsettes til bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

p Lu39 Stavangerveien

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

- Alle skolefunksjoner samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14.
- Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i område, i Prinsens vei 1, 3 og 5.
- Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset.
- Det opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

a. <u>Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)</u>

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

b. <u>Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9</u>

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.

Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.

<u>Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport</u>

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nordvestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl. Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Bestemmelser til områder for massedeponering

<u>Deponeringsområde Sviland (Sv11)</u>

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2)

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturreservat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

Fo3 Fossandmoen

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare.

Kommunens sektormyndighet for miljøretta helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt.

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal
Fo24 masseuttak Nedre Espedal

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensing av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.
Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog, jf. også § 1.33 og 1.34.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet.

- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksiterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet: Klyngetunet på Nedre Espedal utgjør et kulturmiljø av regional verdi. Kulturmiljøet skal ivaretas gjennom flytting av klyngetunet som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.
- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan. Av hensyn til samlet belastning i vassdraget må det i tillegg vurderes om tiltaket krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

Retningslinjer til Fo24:
Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med Vegnorm for Sør-Rogaland.

3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass. På Ha48, Fjogstad, tillates det kun opparbeidet 6 HC-plasser.
Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring.

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjørte masser skal være rene.
Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad 750 m2 BYA. Topp gulv skal være kote 62,5. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 70. Topp gesims kotehøyde maks 67. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett. Utbygging krever ikke ytterligere plan.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.27.

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

i) Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
ii) Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekkedrag ned mot Svilandsåna.
iii) Bekkedraget skal være åpent.
iv) Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsånå, verken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
v) Maks varighet på tiltaket må være 5 år.
vi) Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter «Forskrift om fremmede organismer», jf. § 18.

5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

Lokalisering
Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.
Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m2 BYA	200 m2 BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m2 samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m2 samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m2 BYA.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)
For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m^2 BRA inkl. bod	120 m^2 BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m2 og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.
Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6)
Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):
Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):
Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m^2 bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):
Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes**.**

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska
Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel
Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsinteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

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

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3) Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310 _1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310 _3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320 _1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02
Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.
Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.
Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06
Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810_20
Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21
Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er sluttført.

Hensynsone for Stokkastø H820_03
Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.
Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820_04
Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.
Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.
Detaljregulering skal omfatte hele området.
Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:
Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.
Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan.
Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

Retningslinje

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

Retningslinje

Hensynssone H590_1 (Åreskjold):
Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen:)
Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m^2 BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

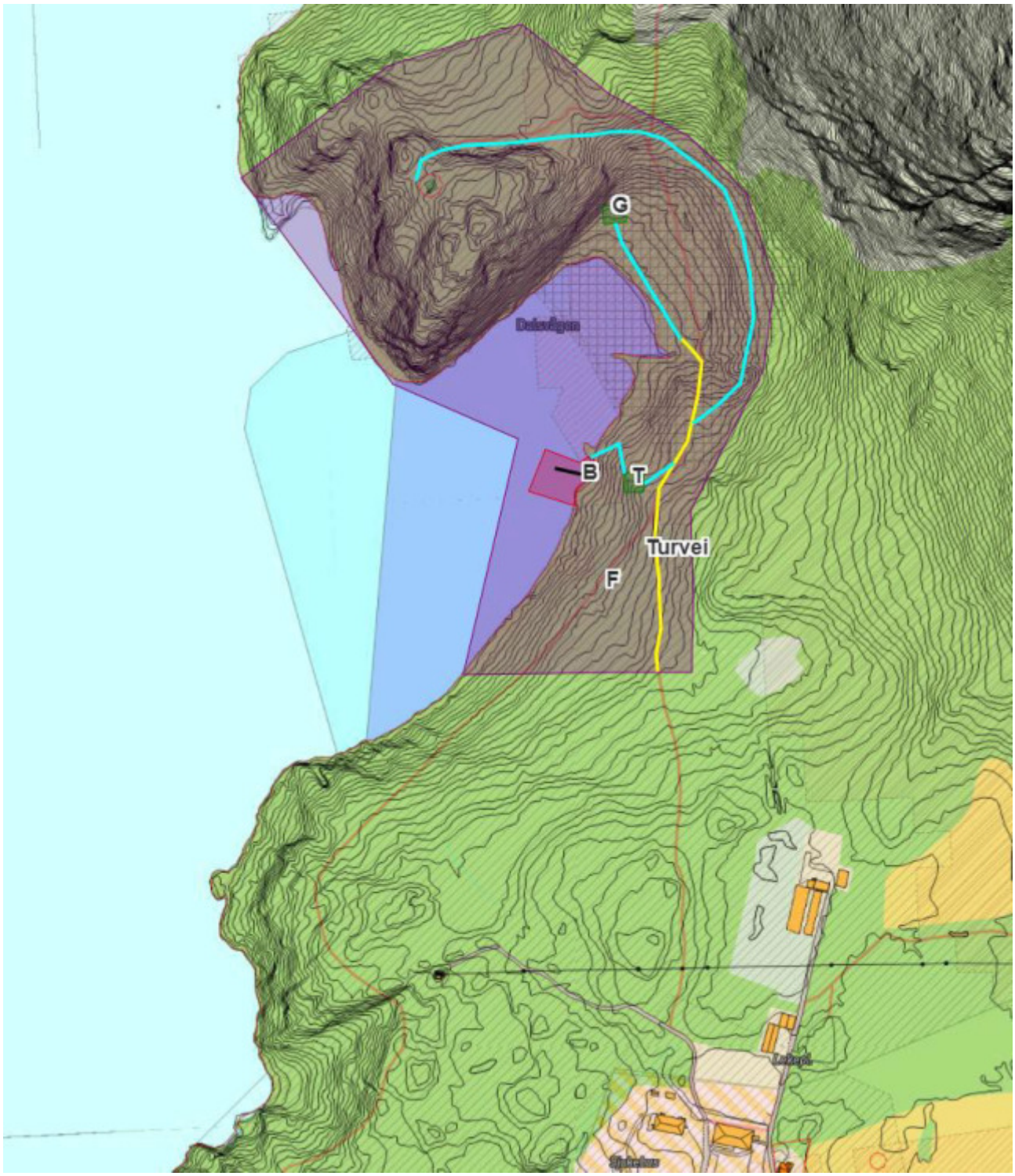
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: **Illustrasjonskart datert 20.10.22**

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.



Detaljregulering for FV 509 Oalsgata

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201708

Saksnummer 17/07356 og 19/14591

1 Planens hensikt

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

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Støyforhold

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

2.1.2 Støyskjermer (skjerming langs veg)

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

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

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

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

2.2.1 Terrengbehandling

I planen for terrengbehandling skal det redegjøre for eksisterende og nytt terreng, og vegetasjonsbruk. Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte som gir myk overgang til eksisterende terreng. Jordskjæringer/-skråninger skal maksimalt ha en helning på 1:2. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Stedegen masse skal benyttes så langt det lar seg gjøre. Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

2.2.2 Overvannshåndtering

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

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

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

2.3 Forurenset grunn

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

2.4 Krav til tekniske planer

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

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

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

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

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

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

Største tillatte byggehøyde:

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

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

Innenfor gjeldende utnyttelsesgrad kan garasje oppføres med inntil 50m²

3.1.3 Garasjer/parkering

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

3.1.4 Kontor (BK)

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

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

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Bredder på veger, fortau, gang- og sykkelveger (herunder sykkelveg med fortau) og envegsregulert sykkelveg framgår av tegningene F101-F106, datert 04.12.19.
- Nye og endrede enkeltavkjørsler til eiendommene er vist med avkjørselspil på plankartet

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

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Alle kjøreveger skal være offentlige arealer, med unntak av:

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

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

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

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

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

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

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

3.2.5 Leskur/plattformtak (SP)

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering.

3.2.6 Kollektivanlegg (SKA)

Innen formålet kollektivanlegg tillates det etablert leskur.

3.2.7 Overvannsnett

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

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone - frisikt (H140)

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

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

4.2 Sikringssone – andre sikringssoner (H190)

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

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- anleggsområde #1-#56

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

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

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

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

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

6.2 I anleggsgjennomføring

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

6.3 Før anlegget tas i bruk

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

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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

8 Endringer etter vedtak

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.11.2020	20/35815	3.1.4 kontor (BK) og 5.1
11.07.2024	23/02064	Tillegg i §4.1

ROMSLIG
MODIG
SUNN

Sandnes - i sentrum
for fremtiden



Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023

SANDNES KOMMUNE

Innhold

§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER 5
1.1 Planens formål 5
1.2 Virkeområde 5
1.3 Plankrav (pbl §11-9 pkt. 1) 5
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt. 2) 5
1.5 Rekkefølge av tiltak (pbl §11-9 pkt. 4) 6
1.6 Universell utforming (pbl §11-9 pkt. 5) 8
1.7 Barn og unge (pbl §11-9 pkt. 5) 8
1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur (pbl §11-9 pkt. 5, 6 og 7) 8
1.9 Boligkvalitet (pbl §11-9 pkt. 5) 9
1.10 Uteoppholdsareal til bolig (pbl §11-9 pkt. 5) 9
1.11 Mobilitet (pbl §11-9 pkt. 5) 10
1.12 Parkering (pbl §11-9 pkt. 5) 10
1.13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 pkt. 7) 11
1.14 Miljø- og samfunnssikkerhet (pbl §11-9 pkt. 6 og 8) 11
1.15 Skilt og reklame (pbl §11-9 pkt. 5) 12
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-10 nr.2) 13
2.1 Generelle bestemmelser 13
2.2 Sentrumsformål 14
2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 14
2.4 Boligbebyggelse 14
2.5 Tjenesteyting 15
2.6 Næringsbebyggelse 15
2.7 Grav- og urnelund (GU1) 15
§ 3.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-10 pkt.2) 15
3.1 Generelle bestemmelser 15
3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom 15
3.3 Parkering 16
3.4 Bane – jernbane 16
3.5 Kollektivnett 17
3.6 Hovednett sykkel 17
§ 4.GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3) 17
4.1 Generelle bestemmelser 17

4.2 Storåna 17
4.3 Stangelandsåna 17
§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3) 18
5.1 Småbåthavn 18
5.2 Sjøbad 18
§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10) 18
6.1 Bestemmelsesområde #1 *Langgatakvartalene* 18
6.2 Bestemmelsesområde #2 *Ruten og Havneparken* 19
6.3 Bestemmelsesområde #3 *Vågsgjerd* 19
6.4 Bestemmelsesområde #4 Sentrum sør - Skeiane stasjon 19
6.5 Bestemmelsesområde #5 *Østsiden av Vågen* 20
§ 7. HENSYNSSONER (pbl §11-8) 21
7.1 Hensynssone sikringssone – høyderestriksjon rundt rullebane H190 (pbl §11-8 pkt.a) 21
7.2 Hensynssone støy, rød støysone H210 og gul støysone H220 (pbl §11-8 pkt.a) 21
7.3 Hensynssone ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a) 21
7.4 Hensynssone flomfare H320 (pbl §11-8 pkt. a) 22
7.5 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl §11-8 pkt. b og pbl §27-5) 22
7.6 Hensynssone rekkefølgekrav infrastruktur H430 (pbl §11-8 pkt. b og §11-9 pkt. 4) 22
7.7 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl §11-8 pkt. c) 22
7.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d) 23
7.9 Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f) 23

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 viser hovedtrekkene i arealbruken, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer, temakart og planbeskrivelse med gjennomføringsstrategi. Planen skal legges til grunn ved utbygging i planområdet.

Følgende temakart datert 16.12.2019 gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

- Sikringssone: Høyderestriksjon rundt rullebane - H190
- Støysoner: Rød støysone - H210, gul støysone - H220
- Faresone: Ras og skred - H310
- Faresone: Flom - H320_1
- Faresone: Stormflo - H320_2
- Sone med særlige krav til infrastruktur: fjernvarme - H410
- Rekkefølgetiltak infrastruktur - H430
- Kulturminner og kulturmiljø - H570 og H730
- Videreføring av reguleringsplan - H910
- Bestemmelsesområder

Følgende temakart datert 16.12.2019 er retningsgivende og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

- Gange og byromstruktur
- Aktive fasader
- Kollektivtransport
- Sykkel
- Trafikk og parkering

Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder flere arealformål, og særlige bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealformål.
Retningslinjer står i *kursiv*. Retningslinjene er veiledende for kommunen sin saksbehandling og danner grunnlag for fremtidig regulering.

Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, vedtatt 11.12.2023 er retningsgivende og skal legges til grunn for tiltak som omhandler gater og byrom. Bestemmelse §3.2 tredje ledd gis en juridisk virkning.

§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens formål

Kommunedelplanen for Sandnes sentrum skal legge til rette for en utvikling som styrker Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen og som et attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum
- Utvikle definerte delområder i sentrum og dyrke deres ulike identiteter; blant annet gjennom å etablere eller videreutvikle områdekatalysatorer
- Utvikle et attraktivt byromsnettverk for fotgjengere og syklister, opphold og byliv
- Sikre et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange
- Ha særlig fokus på å utvikle et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge
- Fokusere på klimatilpasning og tilføre sentrum attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Storånå, Stangelandsånå og fjorden
- Utvikle et sentrum hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen og dens struktur og skala
- Skape et mangfoldig sentrum som legger til rette for gode bomiljø og et rikt næringsliv

1.2 Virkeområde

Plankart og samtlige temakart datert 16.12.2019 gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging innenfor planens avgrensning.

1.3 Plankrav (pbl §11-9 pkt. 1)

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,
- Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.
- Gågater vist i temakart «Gange og byromsstruktur» for området T2, T3 og gågate i Olav Kyrres gate, dersom de opparbeides i samsvar med §3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom. Ved regulering av tilgrensende områder skal gågater likevel tas med i reguleringsplanen.

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt. 2)

For å sikre utvikling av felles infrastruktur innenfor delfelt som omfattes av kommunedelplan for sentrum, tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for planlagte tiltak.

1.5 Rekkefølge av tiltak (pbl §11-9 pkt. 4)

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafikksikker skolevei, vei, vann og avløp er etablert, eller sikret etablert. H430 viser hensynssoner i sentrum som er underlagt krav om rekkefølge ved utbygging. Hvilke rekkefølgebestemmelser som er gjeldende for delfeltene innen planområdet i kommunedelplan sentrum fremgår av tabell nedenfor.

Tiltak i henhold til tabell nedenfor skal være etablert eller sikret etablert før utbygging kan skje i de aktuelle delfeltene.

Tabellen nedenfor omfatter infrastrukturtiltak som gjelder fordeling av rekkefølgekrav til de enkelte delfelt. Tiltakene må være etablert eller sikret etablert før utparsellerings-/byggetillatelse gis innenfor det enkelte delfelt, jfr. temakart «Rekkefølgetiltak infrastruktur». Tiltakene er ikke oppført i prioritert rekkefølge.

Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

Ved mindre tiltak kreves det ikke oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser. Som mindre tiltak regnes:
a) bruksendring mindre enn 500 m^2 BRA,
b) bruksendring fra næring til annen næring,
c) oppføring av nybygg mindre enn 500 m^2 BRA
d) utvidelse av eksisterende bygg med mindre enn 500 m^2 BRA.

Punkt a) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m^2 BRA.

Punkt c) og d) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m^2 BRA.

Ved ny regulering innenfor de aktuelle feltene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal inntas i den enkelte plan.

For eldre planer som ikke har inntatt bestemmelser om rekkefølgekrav i henhold til kommunens sentrumsplan skal det vurderes konkret hvilke tiltak som er nødvendig og forholdsmessige i den enkelte sak.

1	**Parkdrag, grønnstruktur, gangforbindelser og viktige byrom og gater.** Endelig utforming avklares i detaljregulering og tekniske planer.	Felt 1	Felt 2	Felt 3	Felt 4	Felt 5	Felt 6	Felt 7	Felt 8	Felt 9	Felt 10	Felt 11
	Grønnstruktur, Olav V plass, Ruten og ny rådhusplass mot sjøen, opparbeidelse som byens sentrale byrom med nytt gulv, møblering og beplantning.					x						

	Gjesdalveien, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trerekker.		x				x	x				x
	Havnegata, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trerekker.						x				x	
	Gamlatorget, opparbeidelse som bytorg for ulike aktiviteter med nytt gulv, møblering og beplantning.	x	x									
	Industrigata, Olav Kyrres gate, Kirkegata Flintergata og Erling Skjalgsonsgate oppgradering til gågater med nytt gulv, møblering og beplantning.		x									
	Grønnstruktur Elveplassen, opprustning av gangvei og parkformål.						x					
	Grønnstruktur Havneparken nord og sør, opparbeidelse som grønne parkrom med variasjon i beplantning.				x							
	Grønnstruktur, Hanaveien nord. Opparbeidelse som grønt parkrom med møblering og beplantning. Siktakse mot fjorden skal ivaretas.									x		
	Grønnstruktur, Storånaparken etappe 1, fra Julie Egesgate til og med Vågsgjerdveien, opparbeidelse som park med åpning av elv, møblering og beplantning. Ny bro i Julie Egesgate og Vågsgjerdveien over elv.										x	
	Grønnstruktur, Storånaparken midt, etappe 2, fra Vågsgjerdvegen til og med Høylandsgata, opparbeidelse som gatetun med åpen kanal. Ny bro i Høylandsgata og Gjesdalveien over elv.							x	x			
	Grønnstruktur, Storånaparken Laksen, øst/vest Jernbanen, etappe 3. Fra Høylandsgata til Sandvedparken, opparbeidelse som park med åpning av elv, møblering og beplantning.			x				x	x			
	Grønnstruktur, gravlund nord mot Jærveien, opparbeidelse som park med åpning av Stangelandsåna, møblering og beplantning.			x								
	Vågsgjerdveien oppgraderes som 2 felts innfartsvei med fortau og ny materialbruk.						x				x	x
2	**Havnen**											
	Havnepromenade på vestsiden av fjorden ut mot Norestraen. Bredde 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer.				x							
	Havnepromenade på østsiden av fjorden ut mot Rovik. Bredde 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer.									x		

1.6 Universell utforming (pbl §11-9 pkt. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet, i forhold til tilstøtende eiendommer og kobling til offentlige arealer.

Retningslinje:
Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming. I plan- og byggesaker hvor det oppstår konflikt mellom krav til universell utforming og bevaringshensyn, kan kravene til universell utforming fravikes.

1.7 Barn og unge (pbl §11-9 pkt. 5)

Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal arealene erstattes med nye arealer med minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.
Ved utforming av byrom skal det særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn og unge.

Retningslinje:
Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og aktivitetsområder.

1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur (pbl §11-9 pkt. 5, 6 og 7)

Ved utforming av byrom og bygninger skal sammenhengen med omkringliggende bebyggelse, landskap, fjorden, byens historiske strukturer og kulturminner ivaretas. Tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart* og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.

Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk i tråd med temakart «Gange og byromstruktur». Byrom og grønnstrukturer skal planlegges for rekreasjon og aktivitet. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal som hovedregel bevares. Unntaksvis kan eksisterende trær flyttes eller erstattes med tilsvarende volum.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland gjelder der annet ikke er spesifisert.

Arkitektonisk uttrykk, byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdets karakter. Det skal tas hensyn til viktige byrom, og siktlinjer skal videreføres.

Retningslinje:
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.
Byggehøyde skal også ses i sammenheng med gate- og byromsbredde.

**I vurderingen av stedets egenart skal følgende forhold vurderes:*

- *Landskapselementer og fjernvirkning*
- *Historiske særtrekk og kulturminner*
- *Bygningsstrukturer og bygningsform*
- *Romlige sammenhenger og gaterom*

- *Funksjoner og målpunkt*
- *Lokalklima*

Ved tiltak som omhandler byrom og gater skal føringer fra Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, vedtatt 11.12.2023, legges til grunn. Planer og søknader om tiltak skal vise hvordan ambisjoner, anbefalinger og programmeringer i Byrom- og gatebruksplanen er fulgt opp.

1.9 Boligkvalitet (pbl §11-9 pkt. 5)

Boligområder skal ha varierte boligstørrelser tilrettelagt for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
Ny bebyggelse skal utformes slik at leiligheter ensidig orientert mot nord og nordøst unngås.

Retningslinje:
Boligsammensetningen bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m^2 BRA.*
- *15 % av boligene bør være mindre enn 55 m^2 BRA.*
- *15-35 % av boligene bør være større enn 80 m^2 BRA eller ha 3 soverom.*

Det bør i alle større boligutbygginger planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.
Ny bebyggelse bør ha minst ett soverom mot stille side.

1.10 Uteoppholdsareal til bolig (pbl §11-9 pkt. 5)

Ved godkjenning av reguleringsplaner skal det legges inn klare krav til fellesarealenes kvalitet. Spesielt skal det tilstrebes at arealene legger til rette for gode møteplasser for ulike aldergrupper.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme krav til uteoppholdsareal som for ny bebyggelse.
Overgangen mellom offentlig og felles/private uteareal skal utformes på en god måte, slik at offentlig areal ikke fremstår privatisert.
Felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Felles uteoppholdsareal:
Det skal etableres minimum 16 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.
Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges tilrette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.
Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet og skal etableres der forholdene er best iht. bystruktur, lokalklima, trafikksikkerhet, universell utforming og støy.
Deler av felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for større busker, små og mellomstore trær og annen vegetasjon, samt håndtering av overvann.
Innenfor sentrumsformål kan deler av arealet dekkes gjennom opparbeidelse av nytt, eller oppgradering av eksisterende, offentlig byrom innenfor 200 meter trafikksikker gange. Andel avklares i detaljregulering.

Ved ombygging eller bruksendring under 400m2 og etablering av mindre enn 3 boenheter i H570_3 bevaring kulturmiljø, stilles det ikke krav om felles uteoppholdsareal.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland gjelder der annet ikke er spesifisert over.

Privat uteoppholdsareal:
Alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum 1,6m x 2m= 3,2 m^2 i form av balkong eller terrasse.

Retningslinje:
Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, kan krav til felles og privat uteoppholdsareal fravikes.

1.11 Mobilitet (pbl §11-9 pkt. 5)

Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.
Ved reguleringsplaner større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan.

1.12 Parkering (pbl §11-9 pkt. 5)

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg i bygg eller under bakkenivå.
I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy.
Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.
Det skal reguleres inn plass til overdekket og innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Parkeringskrav:

Boligformål:

	Antall parkeringsplasser per 100 m^2 BRA	
	Sone A Bestemmelsesområde #1, #2 og #3	Sone B Bestemmelsesområde #4, #5
Bilparkering	Maks 1,0	Maks 1,0
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 2,0

Næringsbebyggelse:

	Antall parkeringsplasser per 100m^2 BRA	
	Sone A Bestemmelsesområde #1, #2 og #3	Sone B Bestemmelsesområde #4, #5
Bilparkering	0,3	0,5
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 2,0

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.

Andre formål:

Parkeringskrav for andre formål skal vurderes i mobilitetsplan og fastsettes ved detaljregulering.

Frikjøp
Det åpnes for frikjøp av hele eller deler av parkeringskravet til næringsbebyggelse og handelsvirksomhet. For frikjøp pålegges det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Bystyret.

Retningslinje:
Sykkelparkering bør plasseres ved inngang, og det bør legges til rette for parkering av transportsykler og sykkelvogner.
For verneverdig bebyggelse innenfor H570_3, kan krav til parkering fravikes.

1.13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 pkt. 7)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø og vassdrag. Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares autentisk som identitetsskaper, ressurs, kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Verneverdige bygninger skal holdes og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/eller bevares.
Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570), eller tiltak som grenser inn mot områder som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg kvalitetene i kulturmiljøet. Dette gjelder bygningshøyde, utforming av bygg, estetikk og arkitektur**.**

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes skal legges til grunn for alle tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer. Tiltak som berører kulturminner skal forelegges byantikvar til uttalelse.

Riving og søknadspliktige fasadeendringer skal oversendes lokal og regional kulturminneforvaltning for uttale.

Retningslinje:
Frem til kommunedelplan for kulturminner er vedtatt, skal Sandnes kommune sitt kulturminneregister legges til grunn for plan og byggesaker.

1.14 Miljø- og samfunnssikkerhet (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)

Støy
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og grenseverdiene gitt i denne skal legges til grunn ved planlegging og bygging (nybygg, tilbygg og påbygg) til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og

etablering av støyende virksomheter. Avvik fra retningslinjene kan bare gjøres gjennom reguleringsplan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er sikret.

Luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1.

Energi (pbl §27-5)
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m^2 BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m^2 BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.

Klimatilpasning
I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I reguleringsplaner skal det sikres arealer for lokal overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal håndtereres lokalt. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom.

Plassering, utforming og tekniske løsninger ved nye tiltak skal ta hensyn til flom, fremtidig stigning i havnivå og stormflo/bølgepåvirkning.

Retningslinje:
Grønne tak bør vurderes som et tiltak for å redusere avrenningstopper, og som et tiltak for å redusere støy, bedre luftkvaliteten og bidra til mer energieffektive bygg.
Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.
Flomveier skal i størst mulig grad utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

1.15 Skilt og reklame (pbl §11-9 pkt. 5)

Generell bestemmelse
Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljø skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

Virkeområde
Alle former for skilt og reklameinnretninger er søknadspliktige. Gjelder ikke skiftende vindusutstillinger eller midlertidige skilt med inntil 1 ukes varighet.

Felles skiltplan
For område eller bygg hvor to eller flere virksomheter er samlet skal det utarbeides en felles skiltplan. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

Krav til plassering og utforming av skilt, reklameinnretninger og markiser
Det tillates kun ett skilt pr. virksomhet pr. fasade. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse og ha samme farge.

Skilt- og reklameinnretninger skal utformes med lesbar tekst i størrelse, material og fargebruk som tar hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, og skal ikke være dominerende på fasaden. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggliv og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan dekke maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dørers lysåpning. Det skal benyttes farger som er underordnet bebyggelsen og dens omgivelser.
Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Følgende tillates ikke:
- Skilt- og reklameinnretninger som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt- og reklameinnretninger montert over høyeste gesims/ hovedgesims.
- Flaggborg/ flaggstenger med reklamevimpler/reklamesøyler.
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.

Belysning
Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates. Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.
Lyskasser tillates ikke.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-10 nr.2)

2.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk, ha helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Offentlige passasjer og smug skal opprettholdes. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.

Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.

Det skal tilrettelegges for et mangfoldig bygningsmiljø med et variert boligtilbud.

Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 4,2 meter brutto (overkant gulv 1. etasje/terreng – overkant etasjeskille 2.etasje).

Fasader skal forholde seg til jernbanen, kollektivtraséer og hovedveier, både som skjerm mot støy og støv, og som fasade sett fra de reisende.
Bebyggelsen skal ha fasadeutforming i samsvar med temakart «Aktive fasader». Bebyggelse med krav om aktive førsteetasjer skal ha høy transparens og publikumsrettede funksjoner som næring og tjenesteyting. Høye, lukkede sokkeletasjer, hotellværelser, kontor og parkering tillates ikke. Bebyggelse med krav om åpen fasade kan ha kontor og enkelte tette fasadepartier.
Balkonger skal ikke etableres slik at de forringer kvaliteten i de offentlige rom. Det tillates ikke balkonger som krager utover gågater vist i temakart «Gange og byromsstruktur».
Balkonger skal ha minimum 4,0 meter fri høyde over gateplan.

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og høyder angitt i reguleringsplan.

Anlegg for renovasjon skal plasseres i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm for Sandnes og Stavanger kommuner.

2.2 Sentrumsformål

Dersom annet ikke er gitt under § 6. Bestemmelsesområder, tillates følgende formål innenfor sentrumsformål: Bolig, næring, forretning og tjenesteyting.

Det tillates ikke bolig i 1.etasje. 1.etasje skal ha publikumsrettet virksomhet.
Næringsbebyggelse skal være arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet virksomhet med kontor og service.
Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.
Kjøpesentre, forretninger og publikumsrettete virksomheter i 1.etasje skal henvende seg mot tilliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dersom annet ikke er gitt under § 6 Bestemmelsesområder, tillates følgende formål innenfor kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig, næring, forretning og tjenesteyting.

Forretning skal plasseres i 1.etasje og henvende seg mot gater/gangforbindelser med krav om aktiv fasade, vist på temakart «Aktive fasader».
Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.
Forretninger og publikumsrettet virksomheter i 1.etasje skal henvende seg mot tilliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

2.4 Boligbebyggelse

Innenfor området tillates bolig. Eksisterende kvalitet som boligområde skal ivaretas. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte

eiendom nyttes til mindre forretninger, bevertning, kontorer, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller medfører særlig trafikkbelastning.

2.5 Tjenesteyting

Innenfor området tillates offentlig eller privat tjenesteyting.

2.6 Næringsbebyggelse

Innenfor området tillates kontor, hotell/overnatting og bevertning.

2.7 Grav- og urnelund (GU1)

Området skal nyttes til grav og urnelund med nødvendige bygg og anlegg. Mellom Jærveien og Storgata skal det være gangforbindelse med parkpreg. Stangelandsåna skal åpnes.

§ 3.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-10 pkt.2)

3.1 Generelle bestemmelser

Planlegging og utforming av gangforbindelser må sees i sammenheng med kommuneplanens overordnete grønnstruktur og hovedforbindelser.
Byrom skal være trygge og attraktive og ha en utforming som inviterer til opphold for alle brukergrupper.

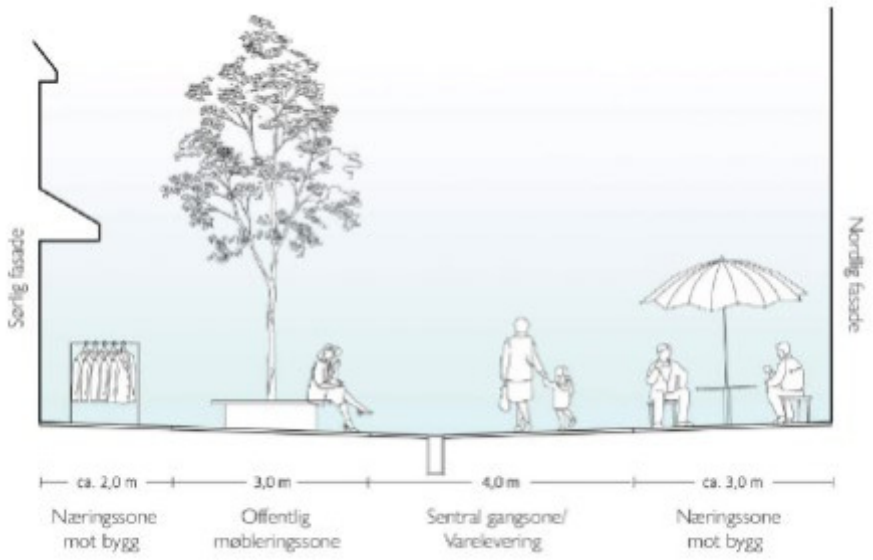
3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom

Gangsystemet skal utformes slik at fotgjengere får et sammenhengende og tilrettelagt nettverk av forbindelser.
Innenfor sentrumskjernen, angitt i temakart «Gange og byromstruktur», skal gatenettet utformes særlig på de gåendes premisser og med høy kvalitet i materialbruk.
Ved tiltak som omhandler byrom og gater skal materialkrav presentert i Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, kapittel 4 Matrialkrav for gater og byrom, samt kapittel 3 Byrom, legges til grunn. Unntaksvis kan det tillates avvik der det er nødvendig for å sikre variasjon og lokal tilpasning.

<u>Ruten og Rådhusplassen (T1)</u>
Ruten skal fremstå som byens sentrale offentlige byrom. Byrommet skal være et bindeledd mellom den historiske delen av sentrum, med Langgata og tilhørende bebyggelse, og Vågenområdet med kulturhuset, rådhuset og Havneparken. Byrommet skal etableres som bypark med en grønn uformell karakter i møte med en ny og mer formell rådhusplass/festplass mellom rådhuset og kulturhuset.

<u>Langgata (T2)</u>
Langgata med sidegater skal utvikles som gågater i samsvar med temakart «Gange og byromstruktur».

Uteservering kan tillates i næringssone jf. Figur 1 for gågater som vist i temakart Gange og byromsstruktur innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate.



Figur 1: Prinsippsnitt med sonedeling i gågater

Gågater iht. temakart «Gange og byromsstruktur» innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate, skal opparbeides iht. prinsippsnitt vist på figur 1. Unntaksvis kan det tillates avvik der det er nødvendig for å sikre variasjon og lokal tilpasning.

Gamlatorget (T3)
Gamlatorget skal utvikles til en attraktiv plass for besøkende, og sammen med omkringliggende bebyggelse, et tyngdepunkt når det gjelder handel og kultur.

Havnepromenade (T6, T7, T8)
Langs sjøen skal det sikres et ubebygget areal på minimum 15 meter til havnepromenade. Endelig bredde fastsettes i reguleringsplaner. Havnepromenaden skal ha en helhetlig utforming og legge til rette for allmenn ferdsel, opphold, fiske, bading og annen sjørelatert aktivitet.

Retningslinje:
Gater skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland. For næringssoner i gågater iht. temakart Gange og byromstruktur innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate, legges kapittel 2.1.4 «Føringer næringssoner» i Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum til grunn.

3.3 Parkering

Lokalisering av parkeringsanlegg med offentlige tilgjengelige plasser skal skje i nær tilknytning til innfartsveier som vist i temakart «Trafikk og parkering»

Det skal etableres sykkelparkering ved alle viktige målpunkt og sentrale møteplasser.

3.4 Bane – jernbane

Skeiane stasjon (BA1) skal videreutvikles og styrkes som mobilitet– og kollektivknutepunkt.

3.5 Kollektivnett

Areal regulert til kollektivnett skal utformes med prioritet for kollektivtransportens fremkommelighet.

Kollektivtransport

Som angitt i temakart «Kollektivtransport» skal det legges til rette for separate kollektivfelt eller kollektivgater i Skippergata, Hanaveien, Gravarsveien, Hoveveien, Julie Eges gate vest for Elvegata og strekningen Jærveien/St.Olavsgate frem til kryss ved Oalsgata.
Elvegata skal vurderes som kollektivgate i forbindelse med detaljregulering av holdeplass Ruten.

I bussvei vist i temakart «Kollektivtransport» skal kollektivtransporten sikres fremkommelighet gjennom egne felt eller kollektivgater og med prioritering gjennom kryss. Prinsipper for lokalisering for holdeplasser, vist i temakart, skal konkretiseres i reguleringsplan for bussvei. Holdeplass på Olav Vs plass/Ruten (T1) skal opparbeides estetisk og funksjonelt som en integrert del av byrommet.

Mobilitets- og kollektivknutepunkt Ruten (BA2, BA3, BA4, BA5, S29)

Ruten skal videreutvikles som hovedknutepunkt for kollektivtransporten. Det skal legges til rette for korte og gode omstigninger.

3.6 Hovednett sykkel

Traseene i hovednett for sykkel, vist på temakart «Sykkel», skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og merking. Trasé vist med stiplet linje på temakart «Sykkel» skal ikke utformes med eget felt, men skal utformes som en integrert del av gategulvet hvor fotgjengere har høyest prioritet. Sykkelnettet skal utformes med helhetlig standard. Sykkeltraséene skal gis god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss.

§ 4.GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3)

4.1 Generelle bestemmelser

Ved fortetting og utbygging skal den overordnete grønnstrukturen ivaretas og videreutvikles i samsvar med temakart «Gange og byromstruktur». Det tillates ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde. Områdene skal tilrettelegges for alle brukergrupper.

4.2 Storåna

Grøntdraget langs Storåna (P2-P8) skal utvikles, fra Sandvedparken til havnepromenaden, som et sammenhengende parkdrag og rekreasjonsområde der allmennheten skal ha uhindret adgang. Grøntdraget og Storåna skal gis en sentral rolle for klimatilpasning i sentrum.

4.3 Stangelandsåna

Stangelandsåna skal åpnes i GU og P1 mellom Jærveien og Storgata. Langs åna skal det være gangforbindelse med parkpreg.

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3)

5.1 Småbåthavn

Eksisterende gjestehavn i indre havn (T1) skal beholdes og videreutvikles som offentlig gjestehavn, både for byens befolkning og besøkende.
Utenfor områdene B14, B15, K13-K15 og K33-K36 tillates småbåthavn. Omfang avklares ved detaljregulering.

5.2 Sjøbad

Innenfor området tillates offentlig sjøbad. Type anlegg, plassering, utforming og størrelse avgjøres ved detaljregulering.

§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10)

Områdene #1-5 er definert i temakart «Bestemmelsesområder».

6.1 Bestemmelsesområde #1 *Langgatakvartalene*

<u>Retningslinje for utvikling av området:</u>
Området skal bevares og videreutvikles som en viktig identitetsbærer med tett, kompakt småskalabebyggelse med høy andel tjenesteyting, handel, kultur og bevertning. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende kvartalers høyde, volum og struktur. Kvartalsstrukturens karakteristiske smau skal videreføres og styrkes som del av gangnettverket, og bakgårdsbebyggelsen skal utnyttes. Bebyggelse og funksjoner i området skal bygge opp under aktivitet og opphold i Langgata. Langgata nord for Gamlatorget (T3) skal styrkes gjennom publikumsrettede funksjoner, og det skal sikres gode forbindelser til Havneparken og havnepromenaden. Gamlatorget og nytt plassrom (T4), i forbindelsen Langgata – Havneparken, skal tilføre området viktige byrom. De karakteristiske villastrøkene skal opprettholdes som overgang fra sentrum til boligområdene rundt.

Følgende boligandel tillates:
Sentrumsformål: maks 20% bolig.
Innenfor S21 tillates ikke bolig i 1. og 2.etasje, men det åpnes for bolig i øvrige etasjer.
Kombinert bebyggelse og anlegg: maks 20% bolig.
For verneverdige bygg tillates bolig fra og med 2.etasje og opp.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 2000 m^2 BRA langs Eidsvollsgate
Inntil 3000 m^2 BRA i nordre del av Langgata (K2, K3, K5, K7, K8)

I St. Olavs gate, Solaveien, Gjesdalveien, Storgata og Torgata skal parkeringsplassene være skråstilt ved enveiskjørte gater.

For bevaringsverdig bebyggelse tillates balkonger dersom disse inngår som et naturlig stilhistorisk element.

6.2 Bestemmelsesområde #2 *Ruten og Havneparken*

Retningslinje for utvikling av området:
Området skal videreutvikles med bymessig kvartalsbebyggelse. Det skal legges til rette for arbeidsplass- og besøksintensive funksjoner med kontor, tjenesteyting, handel, kultur og bevertning. Bebyggelsen og funksjoner i området skal bygge oppunder aktivitet og opphold i sentrale og viktige byrom som Ruten, Olav V´s plass, Rådhusplassen og Sjøplassen. Ruten og Olav V´s plass skal utvikles til byens mest sentrale byrom, fri for personbiler og unødig trafikk og ha et tydelig grønt preg. Nye offentlige byrom som Sjøplassen og utvidelsen av havnepromenaden skal være med å styrke byromsnettverket i sentrum.

Følgende boligandel tillates:
Sentrumsformål: maks 20% bolig, unntatt for S29, S30, S34-S39, S42-S44 hvor det ikke tillates bolig og S40 hvor det tillates maks 30% bolig.
Kombinert bebyggelse og anlegg:
K9, K10 og K11 – publikumsrettet virksomhet skal etableres i 1.etasje, bolig tillates i øvrige etasjer.
K12, K13, K14 og K15: Maks 80 % bolig.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:
Inntil 3000 m^2 innenfor bestemmelsesområdet

For transformasjonsområdet S39-S44, K9-K11 og K13-K15 (Havneparken), skal byggehøyden variere mellom 12 og 22 meter.
Innenfor området S29 (Ruten) og K12 (i Havneparken) tillates bygg med høyde over 22 meter.

Innenfor S29 skal det etableres kollektivterminal.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 300 -350 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

6.3 Bestemmelsesområde #3 *Vågsgjerd*

Retningslinje for utvikling av området:
Området skal videreutvikles med utgangspunkt i den historiske karakteren som småskala boligområde. Karakteren til den etablerte villabebyggelsen skal forsterkes. Bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende strukturer og tilstøtende gater. For boligformål langs St. Olavs gate og Haakon 7s gate kan det ved detaljregulering, vurderes høyere byggehøyde. Gangforbindelsen fra Sandvedparken til Storånaparken skal styrkes.

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates en boligandel på maks 50%, med unntak av K17 hvor det tillates maks 100% bolig.

6.4 Bestemmelsesområde #4 Sentrum sør - Skeiane stasjon

Retningslinje for utvikling av området:

Mobilitets- og kollektivknutepunktet Skeiane skal styrkes ved utvikling av tilliggende transformasjonsområder med tett bymessig bebyggelse med bolig og kontorarbeidsplasser. På vestsiden mot Sandvedparken tillates bolig i kombinasjon med dagligvare og næring. Aksen Haakon 7's gate – Langgata skal styrkes med fokus på myke trafikanter. Gangforbindelse under jernbanen skal utvides og grøntdraget Sandvedparken – Storånå skal styrkes som sammenhengende turdrag og rekreasjonsområde. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Ved Skeiane stasjon kan det etableres en ny gangforbindelse til perrongen i fra sør. Innenfor P2 (Sandvedparken) kan det etableres offentlig badeanlegg.

Følgende boligandel tillates innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg:
K23, K24, K25 og K26: Maks 70% bolig
K27: Maks 50% bolig, boliger skal lokaliseres i den sørlige delen av området.
K18: Næring skal etableres i tilknytning til gjennomgang/portal, bolig tillates i øvrige deler.
For K22, K28 og K29 tillates ikke bolig.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 18000 m^2 BRA i K29
Inntil 3000 m^2 BRA i K26
Inntil 2000 m^2 BRA i K27
Inntil 6000 m^2 BRA i K23 og K25

For transformasjonsområdet K26 og K27 (Brueland) skal byggehøyden variere mellom 12 og 26 meter. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering. Innenfor området K25, krysset Jærveien - St.Olavs gate, tillates bygg med høyde over 22m meter.

I K18 skal bygg utformes med en åpen gjennomgang på bakkeplan for gange og sykkel. Gjennomgangen skal belyses og utformes slik at den tydelig oppfattes som en destinasjon og en offentlig forbindelse.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 300 – 400 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

6.5 Bestemmelsesområde #5 *Østsiden av Vågen*

<u>Retningslinje for utvikling av området:</u>
Området skal videreutvikles med en bymessig og variert bebyggelse som utnytter og videreutvikler kvalitetene Storånå og fjorden. Bebyggelsen langs fjorden skal legge til rette for en attraktiv havnepromenade, sikre adkomst og utsyn for bakenforliggende bebyggelse og tilpasse seg Hanabryggene som et viktig kulturmiljø. Nye prosjekt skal tilføre både området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. For å gi området karakter skal spor av det historiske industriområdet videreføres, i form av ny bruk av industribygninger eller ved å etterlate konstruksjoner som elementer i byrom.
Innenfor områdene K37-K40 og K30 skal det legges spesiell vekt på etablering av familieboliger.

Følgende boligandel tillates innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg:
K32, K33, K34, K36 og K37: Maks 70 % bolig
For K31 og K35 tillates ikke bolig.
N1-N5, K38-K42 og K30 (Elveparken): Det tillates en samlet boligandel på maks 50%.

TJ9 avsettes til offentlig tjenesteyting.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 3000 m^2 BRA langs Hanaveien
Inntil 4000 m^2 BRA sentralt i K30, K38 og K39
Inntil 4000 m^2 BRA langs Holbergs gate og Julie Eges gate innenfor N1-N3, K41 og K42

For transformasjonsområdet N1-N5, K38-K42 og K30 (Elveparken), skal byggehøyden variere mellom 12 og 22m. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering.

For K30 og K38 skal byggegrense være minimum 3 meter fra formålsgrensen mot P7.
For K41, K42 og N1 skal byggegrense være minimum 3 meter fra formålsgrensen mot P6

Endelig gatebredde og plassering av T10 mot N3-N5, K38-K40 og K30 fastsettes i detaljregulering.

Innenfor K41 skal det sikres sentral gangforbindelse uten overbygg med minimum 12 meter bredde. Byggegrense mot kulvert sør i K41 fastsettes i detaljregulering.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 200 – 250 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

§ 7. HENSYNSSONER (pbl §11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone – høyderestriksjon rundt rullebane H190 (pbl §11-8 pkt.a)
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med" Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola", fastsatt i henhold til luftfartsloven av Samferdselsdepartementet 30.06.10.

7.2 Hensynssone støy, rød støysone H210 og gul støysone H220 (pbl §11-8 pkt.a)
Ref. bestemmelse 1.14.

7.3 Hensynssone ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a)
Ved regulering eller prosjektering av tiltak innenfor hensynssone for skredfare kreves fagkyndig utredning av skredfare samt vurdering av om arealet kan bebygges.
Utredningen skal gi grunnlag for vurdering av forebyggende sikringstiltak.

7.4 Hensynssone flomfare H320 (pbl §11-8 pkt. a)

Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot fremtidig flom og stormflo, og gulv 1.etasje skal ikke være lavere enn kote + 2.0. Ny bebyggelse med gulv og bygningsdeler lavere enn kote + 2.0 skal sikres til å tåle midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive fasader gjelder.

Flom H320_1

Ved planlegging innenfor hensynssonen skal flomkapasiteten til vassdrag ikke reduseres. Storånå skal fra Skeiane stasjon til Vågen sikres med et sammenhengende flomvern på minimum kote +1.90. Endelig plassering og utforming av flomvernet avklares i reguleringsplan. Stangelandsånå skal sikres med tilstrekkelig reservoar-kapasitet eller med tekniske løsninger dimensjonert for 200 års flom i kombinasjon med 1 års stormflo og fremtidig havstigning.

Konsekvenser av flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning av flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og om det er behov for forebyggende sikringstiltak.

Stormflo H320_2

Innenfor hensynssonen skal det sikres et sammenhengende flomvern i form av terreng eller barrierer langs havnepromenaden samt langs Storåna fra Skeiane stasjon til Vågen med høyde minimum kote + 1.9. Flomvernet kan på kortere strekninger ha åpninger ned til omkringliggende terrengnivå forutsatt at åpningene kan stenges midlertidig ved stormflo.

Konsekvenser av stormflo skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. For områder langs havnepromenaden skal bølgepåvirkning medtas i vurderingen. Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og om det er behov for forebyggende sikringstiltak.

7.5 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl §11-8 pkt. b og pbl §27-5)

Hensynssonen omfatter konsesjonsområde for fjernvarme, jf. bestemmelse 1.14.

7.6 Hensynssone rekkefølgekrav infrastruktur H430 (pbl §11-8 pkt. b og §11-9 pkt. 4)

Krav om rekkefølge gjelder for tiltak som er nevnt i 1.5, 4. og 5. avsnitt.

7.7 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl §11-8 pkt. c)

Retningslinje:

Kulturmiljøenes særpreg skal bevares og videreutvikles. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som tar hensyn til og viderefører kulturmiljøets historiske kvaliteter.
Eventuelle tilbygg må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til utforming. Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer skal legges til grunn for nye tiltak. Sandnes kommunes kulturminneregister gjør rede for de ulike kulturmiljøenes særpreg som det skal tas hensyn til ved nye tiltak.

7.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)

Alle tiltak som berører vedtaksfredete kulturminner skal avklares med regional kulturminnemyndighet, jf. §§ 15a, 16, 17 og 18 i Kulturminneloven. Ingen tiltak som kan virke inn på det vedtaksfredete kulturminnet er tillatt.

7.9 Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f)

Innenfor områdene angitt med hensynssone videreføring av reguleringsplan H910 gjelder reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplanen.

Retningslinje

Generelle bestemmelser til kommunedelplanen gjelder også innenfor hensynssone H910 så fremt det ikke oppstår motstrid. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommunedelplanen - ved motstrid gjelder kommunedelplanen.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

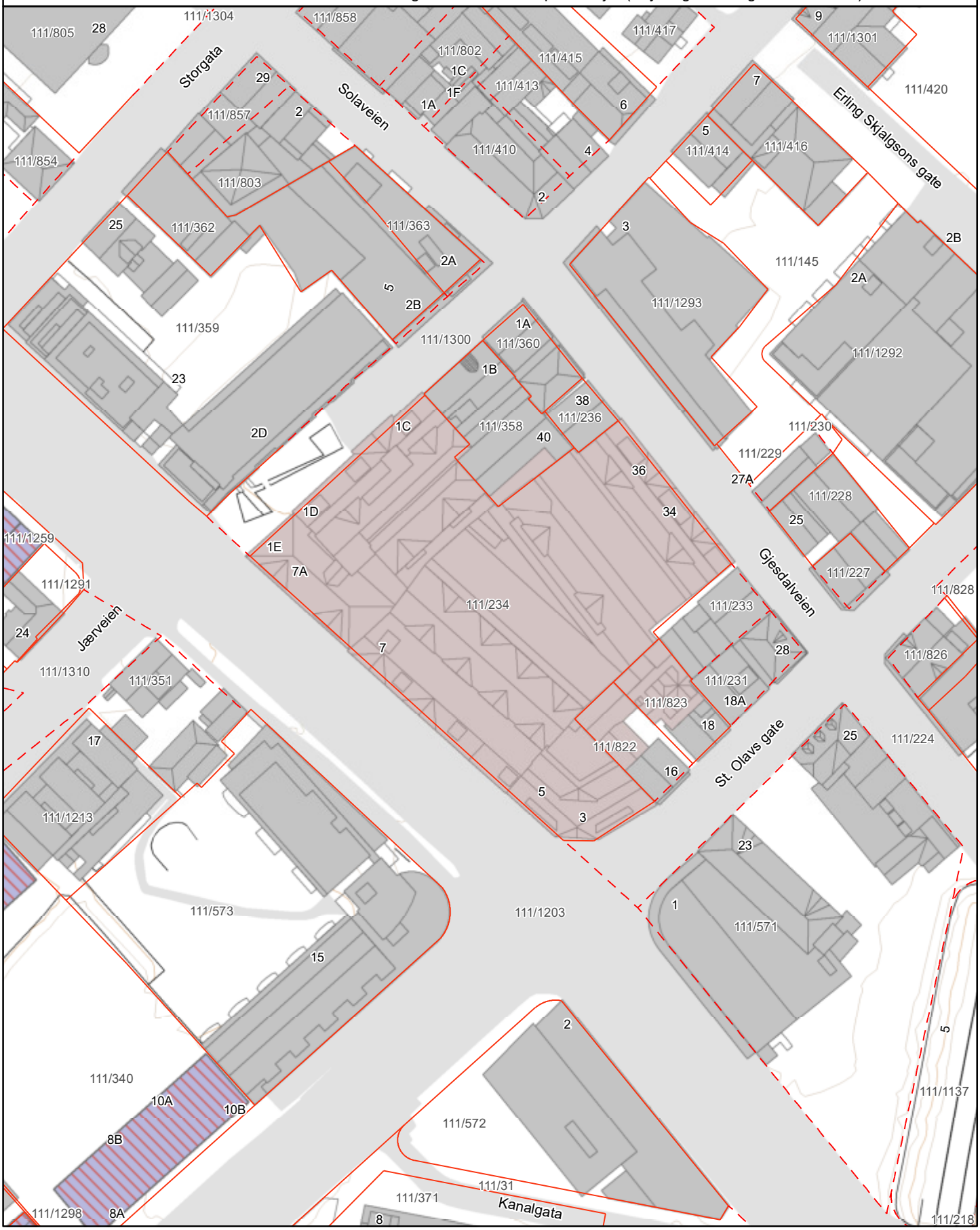
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/234/0/12
Dato: 2025-02-10
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)



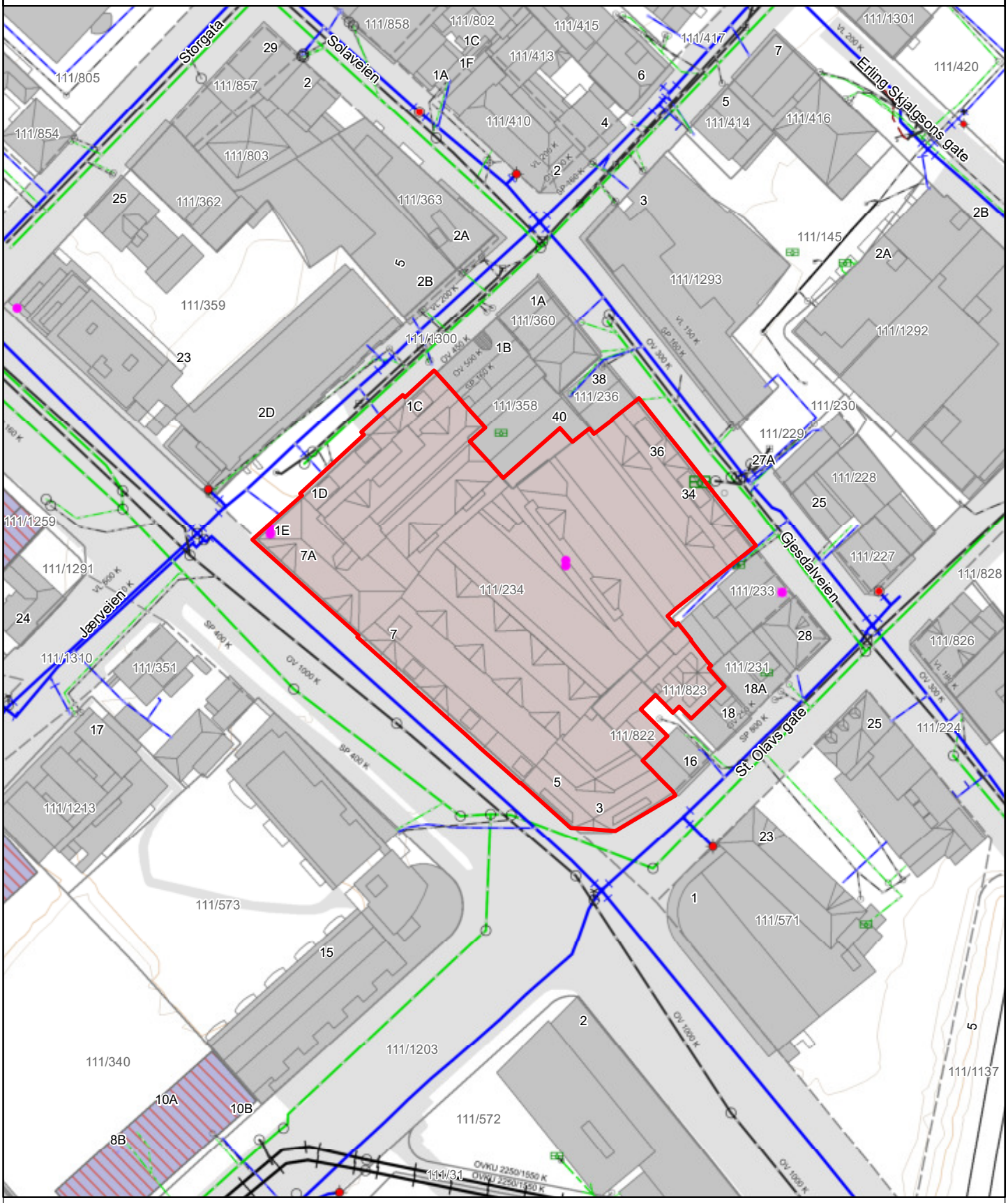
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/234/0/12
Dato: 2025-02-10
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.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.02.2025 14:36

Eiendom 1108-111/234/0/12 Sameiebrøk 54/17263

Bruksnavn	Sameiebrøk 54/17263				
Type	Seksjon	Etablert dato	13.11.1987	Andel	
Kommunenr	1108	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	111	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	234	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	12	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Langgata 1D	4306 Sandnes	Langgata 3	Trones Og Sentrum	Sandnes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.11.1987	Seksjonering	1108-111/234	Mottaker	0
		1108-111/234	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1108-111/234	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	22610171			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	12924/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	07.08.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	41	Areal, totalt (bruk/brutto)	12924/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	13/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0401		Hovedetasje	121	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	72	0	0	0	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	97	0	0	0	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	95	0	0	0	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	74	0	0	0	Kjøkken
H0406		Hovedetasje	79	0	0	0	Kjøkken
H0407		Hovedetasje	79	0	0	0	Kjøkken
H0408		Hovedetasje	79	0	0	0	Kjøkken
H0409		Hovedetasje	93	0	0	0	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	120	0	0	0	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	68	0	0	0	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	96	0	0	0	Kjøkken
H0504		Hovedetasje	76	0	0	0	Kjøkken
H0505		Hovedetasje	59	0	0	0	Kjøkken
H0506		Hovedetasje	66	0	0	0	Kjøkken
H0507		Hovedetasje	89	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

H0101	Hovedetasje	0	0	0	0	
H0401	Hovedetasje	64	0	0	0	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	50	0	0	0	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	59	0	0	0	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	66	0	0	0	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	75	0	0	0	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	54	0	0	0	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	54	0	0	0	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	59	0	0	0	Kjøkken
H0409	Hovedetasje	140	0	0	0	Kjøkken
H0410	Hovedetasje	119	4	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	108	0	0	0	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	102	0	0	0	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	81	0	0	0	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	85	0	0	0	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	89	0	0	0	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	137	0	0	0	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	93	0	0	0	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	116	0	0	0	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	206	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	169	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	169	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	171	3	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	123	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	134	3	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	107	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

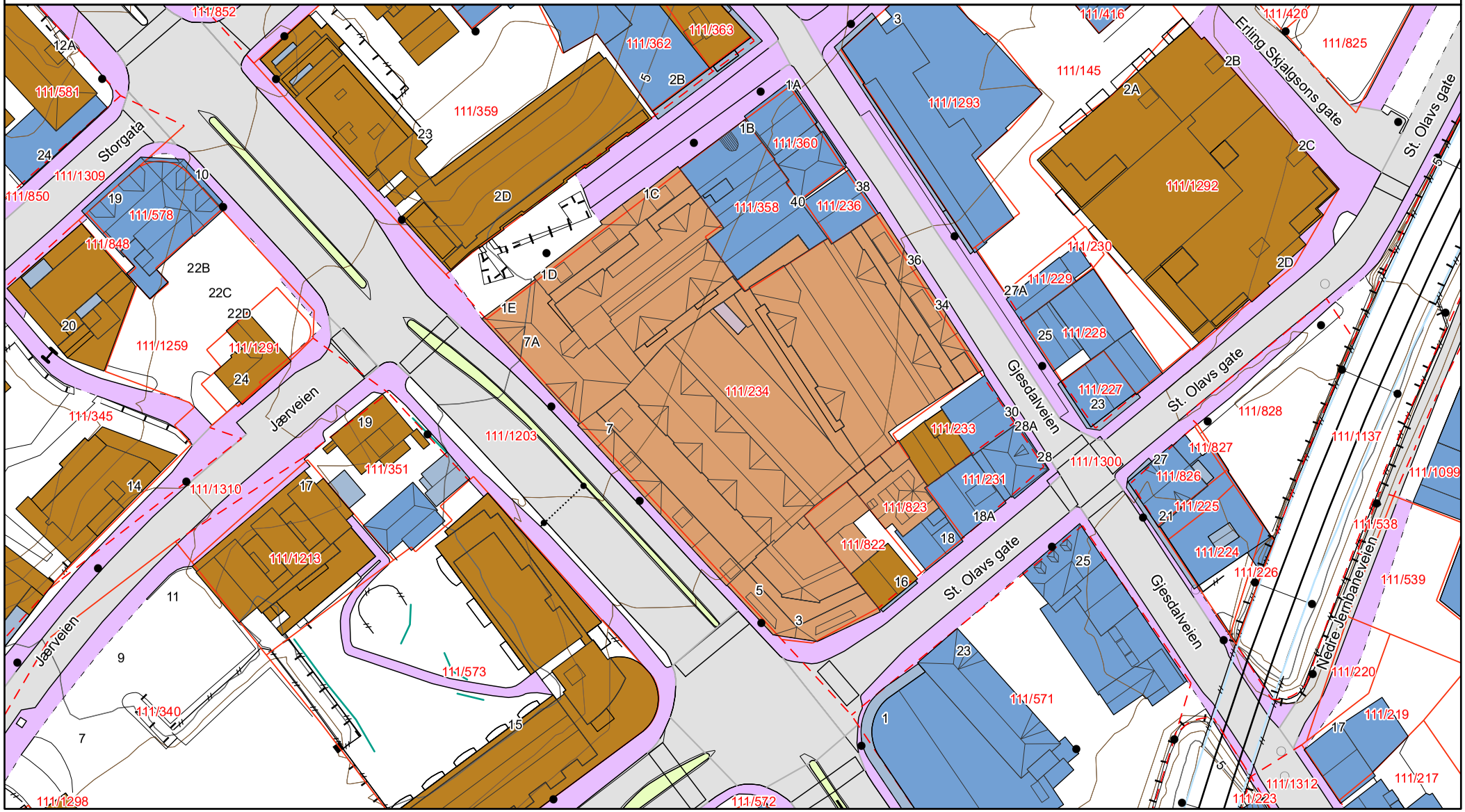
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	2458/0	0/0	2458/0
H02	Hovedetasje	0	2765/0	0/0	2765/0
H03	Hovedetasje	0	2640/0	0/0	2640/0
H04	Hovedetasje	28	2278/0	0/0	2278/0
H05	Hovedetasje	13	13/0	0/0	13/0
K01	Kjelleretasje	0	2770/0	0/0	2770/0

Oversiktskart

Adresse: **Oalsgata 7A, 4307 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/111/234/0/12**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.02.2025



Matrikkelkart

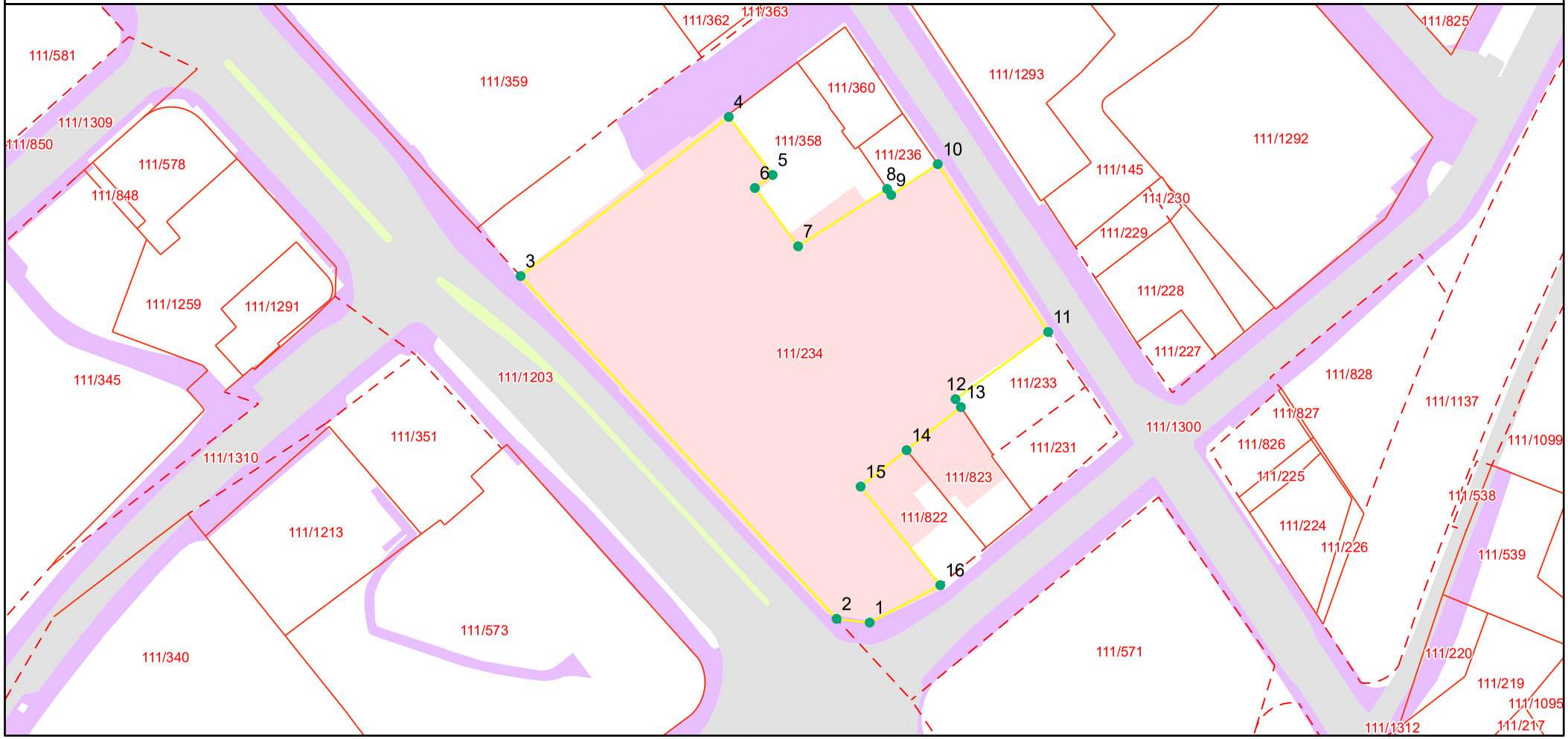
Adresse: **Oalsgata 7A, 4307 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/111/234/0/12**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4049 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6560394.75	-33632.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.92	0
2	6560395.42	-33638.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	82.84	0
3	6560456.33	-33694.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	46.56	0
4	6560484.61	-33657.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.93	0
5	6560474.3	-33649.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.92	0
6	6560471.98	-33652.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.9	0
7	6560461.62	-33644.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	18.82	0
8	6560471.81	-33629.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.29	0
9	6560470.73	-33628.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.93	0
10	6560476.21	-33620.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	35.69	0
11	6560446.4	-33600.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.34	0
12	6560434.45	-33616.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.7	0
13	6560433.05	-33616.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.32	0
14	6560425.39	-33625.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.41	0
15	6560418.92	-33633.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	22.52	0
16	6560401.4	-33619.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.19	0

EE/bh.
ark.111/575 m.fl.

UTSKRIFT

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 11. februar 1987.

U Sak 188/87.

FORSCO - GNR.111, BNR.575. M.FL. OLASGT.7.

Søknad v/ark. Tore Schmidt mottatt 23.10.86 om oppføring av forretningsbygg kontor m/leiligheter på gnr.111, bnr.575 m.fl. Oalsgt. 7.

Bruksareal:

1. etasje:	(butikker + kontorer)	2458 m^2
2. "	(butikker + kontorer)	2765 "
3. "	(kontorlokaler)	2640 "
4. "	19. leil. + tekn. rom 80 m^2)	2263 "
5. "	(4. leil. + øvre del av 4 leil. i 4. etasje + heisrom 32 m^2)	727 "
Underetasje (garasje + tilfluktsrom)		2770 "
Totalt bruksareal:		13623 m^2
herav tilfluktsrom som utgjør		398 m^2.

Bygningssjefens innstilling av 5.2.87 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Alle eiendommene må slås sammen til et bruksnummer.

2. Byggearbeider kan ikke igangsettes før det foreligger etableringssamtykke.

3. Det må forelegges avtale før arbeidene igangsettes om å bruke naboeiendommen til adkomst (Gjesdalveien 30).

4. Før byggearbeidene igangsettes må det innbetales til parkeringskonto Kr. 825.000,- tilsv. 33 parkeringsplasser.

5. Saken må forelegges sivilforsvaret for plankontroll.

6. Bygningen må utføres i bygningsklasse 1.

7. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.

8. Branncellevegger utføres i brannklasse A 60. Trappe- og heisrom, brannklasse A 30.

9. De krav som er gitt av brannsjefen må etterkommes, jfr. skriv av 27.11.86.

10. Innvendig treverk utføres i brannklasse k1. Rømmingsveier k1 A.

11. Dører monteres i følgende brannklasse, branncelle/korridor B 30 S garasje/sluse, brannvegger og tekniske rom branntrygge A 60 S.

12. Arbeidstilsynets krav må etterkommes, jfr. skriv av 3.2.87.

13. Vegger i eiendomsgrenser må oppføres som brannvegger.

14. Vinduer mot fellestorg og lysgård utføres i brannklasse min. F 60.

15. Avløpet må tilknyttes offentlige ledninger etter separatsystemet. De deler av underetasjen som ikke får tilstrekkelig fall for avløpet må støypes vanntett og det må monteres pumper.
Det må innleveres avløpsplan som skal godkjennes av byingeniøren før byggearbeidet igangsettes.

16. V.V.S. anlegg og heis må anmeldes særskilt.

17. Alle oppholdsrom må skaffes 23 rømmingsmuligheter, kfr. bygningskontrollen.

18. Bygget må holdes innenfor egne eiendomsgrenser. Utbygg mot Jærveien må trekkes inn til egne eiendomsgrenser. Rev. tegninger må innsendes for godkjennelse.

19. Kjøkken, kantine må forelegges helserådet for godkjennelse.

20. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

21. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Rett utskrift:
O. Helland
Oversendes Forsco A/S, brannsjefen og sivilforsvaret.

Bygningssjefen i Sandnes, den 12.02.1987

Johannes Haaland

Saksbehandler: E. Evensen.

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

EE/bh.
Ark.Oalsgt.7.

UTSKRIFT

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 2. desember 1987.

U Sak 1456/87.

FORSCO A/S - OALSGT.7.

Søknad v/ark. Tore Schmidt mottatt 13.5.87 og 4.11.87 om oppføring av forretningsbygg m/4 leiligheter på Oalsgt. 7.

Bruksareal kjeller:	340 m^2	(parkering)
1. etasje:	355 "	(butikk)
2. "	355 "	(")
3. "	290 "	(kontor)
4. "	220 "	(2 leiligheter à 110 m^2)
5. "	190 "	(2 " " 90 ")
tot.	1750 m^2	derav bolig 410 m^2.
Eks. bygg	385 m^2	

Bygningssjefens innstilling av 26.11.87 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Protesten tas ikke tilfølge.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Alle eiendommene må slås sammen til 1 bruksnummer.
2. Det må innbetales kr. 400.000,- for 16 bilplasser à kr.25.000,-.
3. Saken må forelegges sivilforsvaret for plankontroll.
4. Bygningen må utføres i bygningsklasse 1.
5. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
6. Branncellevegger utføres i brannklasse A 60. Trappe- og heisrom, brannklasse A 30.
7. De krav som er gitt av brannsjefen må etterkommes, jfr. skriv av 10.6.87
8. Innvendig treverk utføres i brannklasse k 1. Rømmingsveier k 1 A.
9. Dører monteres i følgende brannklasse, branncelle/korridor B 30 S garasje/sluse, brannvegger og tekniske rom branntrygge A 60 S.

10. Planene må forelegges arbeidstilsynets, kfr. skriv av 3.2.87. Eventuelle tilleggskrav må etterkommes.

11. Vegg (takflate) i eiendomsgrense må utføres i brannklasse A 240.

12. Vinduer mot fellestorg og lysgård utføres i brannklasse min. F 60.

13. Avløpet må tilknyttes offentlige ledninger etter separatsystemet. De deler av underetasjen som ikke får tilstrekkelig fall for avløpet må støypes vanntett og det må monteres pumper.
Det må innleveres avløpsplan som skal godkjennes av byingeniøren før byggearbeidet igangsettes.

14. V.V.S. anlegg og heis må anmeldes særskilt.

15. Alle oppholdsrom må skaffes 2 rømmingsmuligheter. Kfr. bygningskontrollen.

16. Saken må forelegges helserådet (kafe).

17. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

18. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Rett utskrift:
B. Helland
Oversendes Forsco A/S under henvisning til ovenstående.

Bygningssjefen i Sandnes, den 07.12.1987

Johannes Haaland

Saksbeh. E. Evensen
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Kopi Finn E. Sørbø.
En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygningsrådets vedtak i henhold til forvaltningslovens § 27. Klagefrist 3 uker fra vedtaket er mottatt.

SANDNES KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN
EE/bh.

Bygningsrådet

Sak U 1456/87.
Arkiv Oalsgt.7.
Møtedato 2.12.87.

FORSCO A/S - OALSGT.7.

Søknad v/ark. Tore Schmidt mottatt 13.5.87 og 4.11.87 om oppføring av forretningsbygg m/4 leiligheter på Oalsgt. 7.

Bruksareal kjeller:	340 m^2	(parkering)
1. etasje:	355 "	(butikk)
2. "	355 "	(")
3. "	290 "	(kontor)
4. "	220 "	(2 leiligheter à 110 m^2)
5. "	190 "	(2 " " 90 ")
tot.	1750 m^2	derav bolig 410 m^2.
Eks. bygg	385 m^2	

Attester om nabovarsel foreligger.
Ved protestfristens utløp er det innkommet protest fra Finn E. Sørbø, Langgt. 13. Det er veggflaten mot Sørbøs altan som er protestgrunnlaget. Søker har på grunn av dette endret på opprinnelige planer og lagt veggen mot Sørbøs altan inn i takflaten ca 45^0.

Bygningssjefen kan for sin del akseptere omsøkte løsning.

Saken er forelagt sivilforsvaret, jfr. skriv av 14. og 29.5. og brannsjefen, jfr. skriv av 10.6.87.

Omsøkte planer inngår i totalprosjektet for Oalsgt. 7 sak 188/87. Planene utløser 26 nye parkeringsplasser (20 + 6) (leilighet 6 - kontor 20) - 10 plasser som er anvist i garasjeanlegget (under eksisterende bygning).

Byggherren har i møte med bygningssjefen den 25.11.87 gitt løfte om å fremlegge modell/event. perspektivskisse av forholdene i grense mellom Sørbø og Forsco A/S. Under forutsetning av at dette blir gjort legges saken frem for behandling.

Modell som viser overgangen mellom Sørbø og Forsco A/S ble fremlagt i forbindelse med behandlingen.

Innstilling:

Protesten tas ikke tilfølge.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Alle eiendommene må slås sammen til 1 bruksnummer.

2. Det må innbetales kr. 400.000,- for 16 bilplasser à kr.25.000,-.

3. Saken må forelegges sivilforsvaret for plankontroll.

4. Bygningen må utføres i bygningsklasse 1.

5. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.

6. Branncellevegger utføres i brannklasse A 60. Trappe- og heisrom, brannklasse A 30.

7. De krav som er gitt av brannsjefen må etterkommes, jfr. skriv av 10.6.87

8. Innvendig treverk utføres i brannklasse k 1. Rømmingsveier k 1 A.

9. Dører monteres i følgende brannklasse, branncelle/korridor B 30 S garasje/sluse, brannvegger og tekniske rom branntrygge A 60 S.

10. Planene må forelegges arbeidstilsynets, kfr. skriv av 3.2.87. Eventuelle tilleggskrav må etterkommes.

11. Vegg (takflate) i eiendomsgrense må utføres i brannklasse A 240.

12. Vinduer mot fellestorg og lysgård utføres i brannklasse min. F 60.

13. Avløpet må tilknyttes offentlige ledninger etter separatsystemet. De deler av underetasjen som ikke får tilstrekkelig fall for avløpet må støypes vanntett og det må monteres pumper.
Det må innleveres avløpsplan som skal godkjennes av byingeniøren før byggearbeidet igangsettes.

14. V.V.S. anlegg og heis må anmeldes særskilt.

15. Alle oppholdsrom må skaffes 2 rømmingsmuligheter. Kfr. bygningskontrollen.

16. Saken må forelegges helserådet (kafe).

17. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

18. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Bygningssjefen i Sandnes, den 26.11.1987

Johannes Haaland

Saksbeh. E. Evensen

Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
EE/akh-Järveien 19 a

ForsCo A/S,
Lura,

4300 SANDNES.

D Sak 1369/86.

Søknad v/ark. Tore Schmidt mottatt 30.9.86 ominnredning + innredning av leiligheter + påbygg i Järveien 19 a.

Bruksareal: 1. et. 288 m2
2. et. 290 m2
3. et. 290 m2
4. et. 290 m2 (2 leil. a 145 m2)
5. et. 230 m2 (2 leil. a 115 m2)
Tot. 1.388 m2 Herav leiligheter: 520 m2

Attester om nabovarsel foreligger.

Bygningen ligger i kvartal 15 C. Byplansjefen anbefaler søknaden. Det foreligger planer om tilbygg på bygningen og parkeringsdekningen for eiendommen vil ses i sammen med nye og eksisterende arealer når planene foreligger for godkjennelse.

—

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 24. april 1986 må nøye etterkommes.
2. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
3. Innvendig treverk kles med materialer i brannklasse k 1. Rømningsveier k 1 A.
4. Dører monteres i følgende brannklasse: Trapperom/andre rom B.30 S eller F 30 S.
5. Lydskilleveggene må oppsettes forskriftsmessig (4. og 5. etasje).
6. V.V.S.anlegget og heisanlegget må anmeldes særskilt.
7. Eventuelle krav fra arbeidstilsynet og brannsjefen må etterkommes.
8. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

9. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

10. Eventuelle parkeringsplasser ses i sammenheng med tilbygg på eiendommen.

Bygningssjefen i Sandnes, den 03.12.1986

Johannes Haaland

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	234	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Langgata 1D, 4306 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja x Nei Ja x Nei

Privat avløpsledning er separert:
Ja x 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 : x

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei x Ja Nei x

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 privat avløpsanlegg 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

DATO: 11.02.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.234.0.12

Adresse: Langgata 1 D

Eierkontakt: Vagle Gaute

Kommunale avgifter for år 2025: kr 8 343,54 *

* Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 11.02.2025

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 11.02.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Registrernr.(Gnr/bnr)	
Oalsgt. 7			111/	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg/ombygging	Forretning/kontor/bolig	23.10.86	11.2.87 02.12.87	188/87 1456/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sømmegården A/S		Postboks 1115 - Sandnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
ark. Tore Schmidt		Postboks 152 - Sandnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kjetil Ladstein		BNO - Sandnes		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. - 2. - 4. og 5. etg.

Befaring ble avholdt 20.9.88.

På befaringstidspunktet var

- brannalarmanlegget innkoblet
- røykluker innkoblet
- markeringslys delvis innkoblet
- sprinkler klar til innkobling

De etterfølgende feil og mangler ble notert uten at det ble satt frist for utbedring. Ansvarshavende innkaller til ny befaring når arbeidene er utførte, dog senest 15.11.1988.

Det vises til rapport på etterfølgende side.

Johannes Haaland
bygningssjef

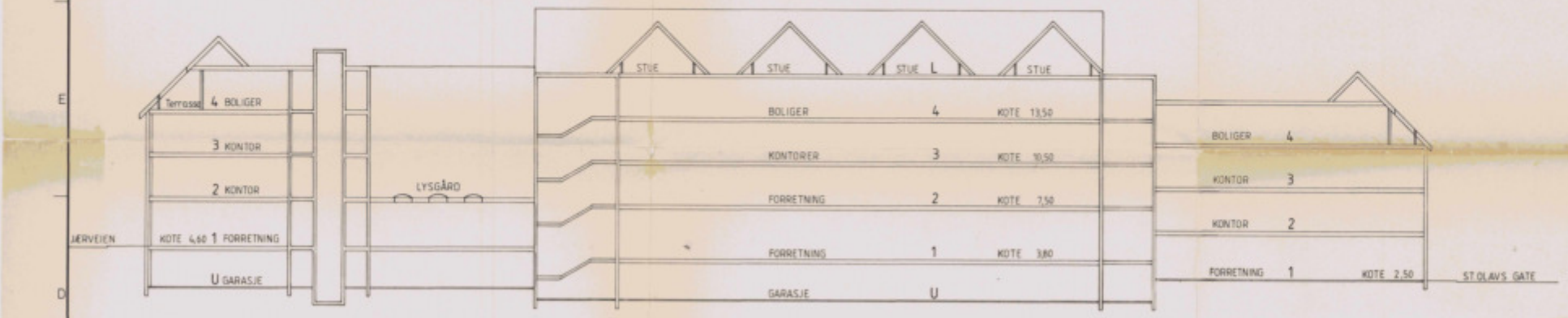
Ola T. Solheim
overing.

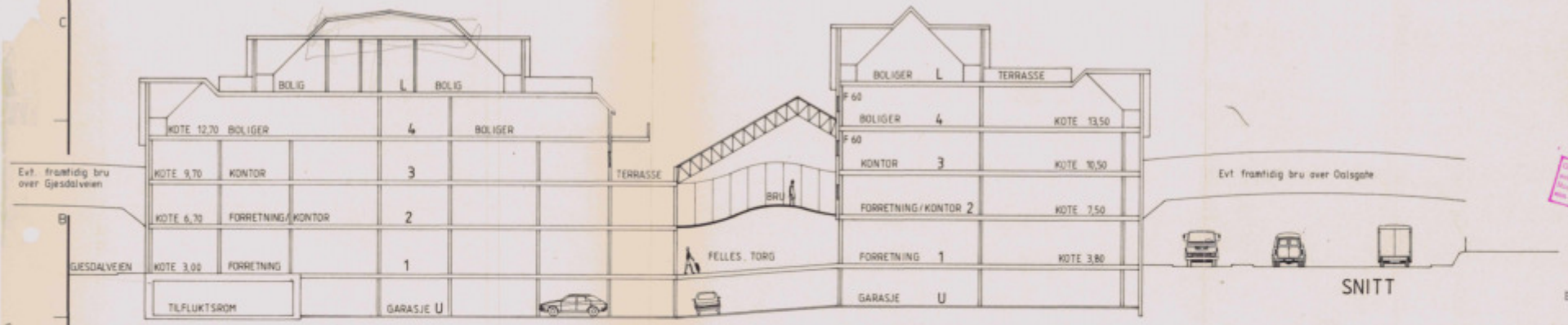
Sted og dato
Sandnes, den 25.10.1988

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Brannsjefen

TEGNINGER





SNITT

Godkjent etter bygningsloven av 1965 og byggeforskriftene av 1969 med de godkjente rettelser som er gjort.
188/87

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 23/10-86
Arkiv Oalsgt. 7

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
15 10 86			1: 200	FORS CO A/S

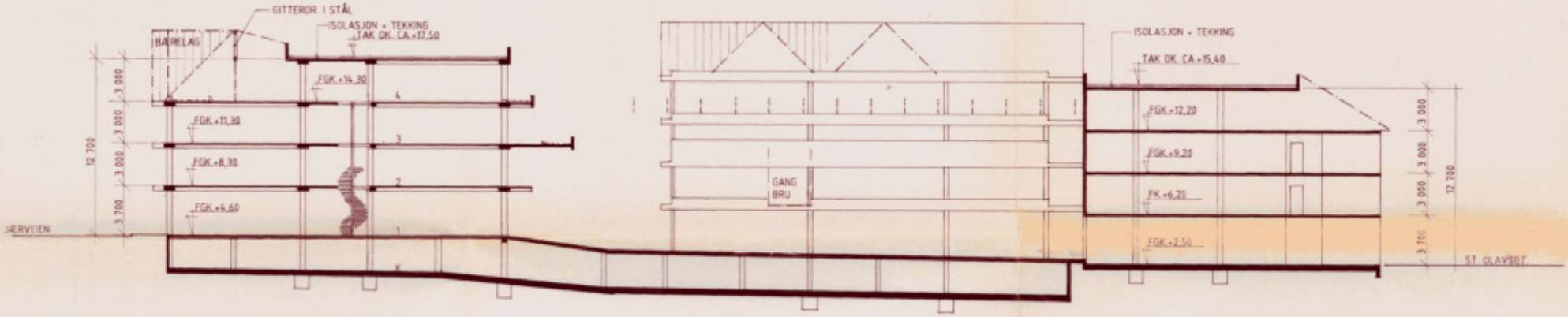
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for:	Erstattet av:
	862126

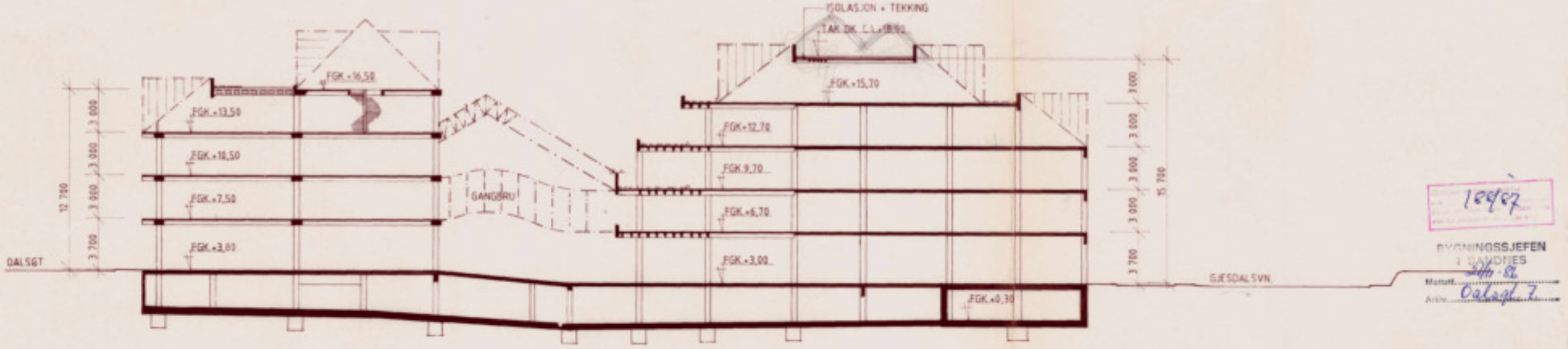
Henvisning | Beregning

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SNITT A-A



SNITT B-B

18467
BYGNINGSSJEFEN
I STAVANGER
Mottatt
Arkiv Oalsgt. 7

FORPROSJEKT

STAVANGER, Strålandsgt. 4 Tlf.: (04) 53 35 20 | SANDNES, Langgt. 10 Tlf.: (04) 66 58 31 | STRAND, Nordmarka. Tlf.: (04) 44 51 81

MULTICONSULT STAVANGER AS

FORSCO A/S SNITT	SAKSBEH. A. OLSEN TEGN. AV ANSV.
MÅLESTOKK 1:200 DATO 05.11.86	TEGN. NR. 1051-09 REV.

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



FASADE MOT NORDØST, GJESDALSVEIEN



FASADE MOT SØRVEST, OALS GATE

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 23/10-86
Arkiv Oalsgt. 7

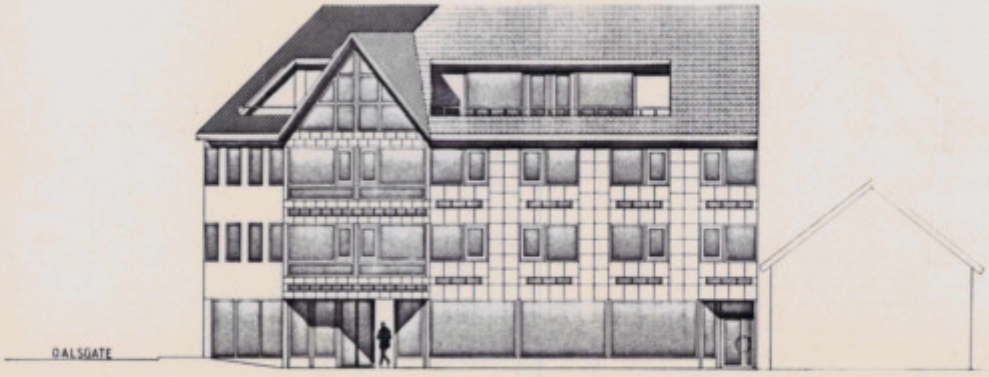
FORSCO A/S	FASADER
KVARTAL 15d	
TORE SCHMIDT	1:100
	86-0029

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORDVEST, JÆRVEIEN



FASADE MOT SØRØST, ST. OLAVS GATE

FASADE MOT NORDVEST OG SØRØST

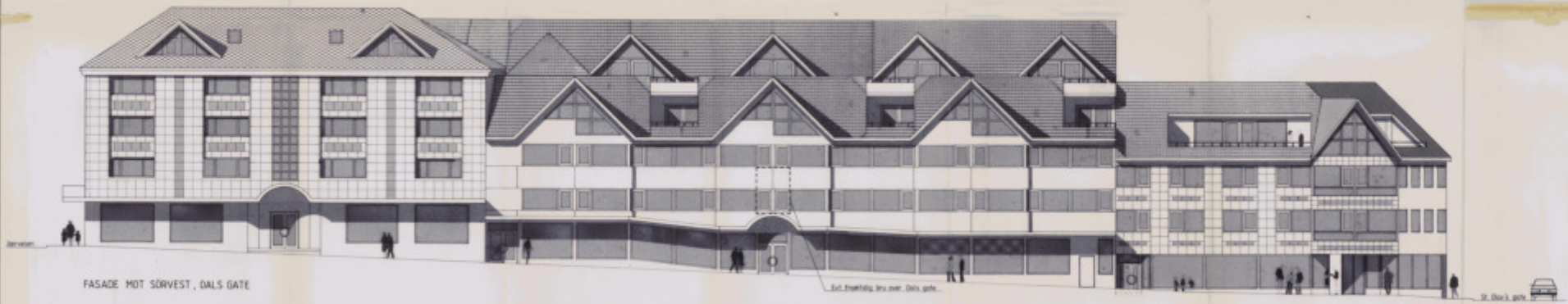
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 23/10-86
Arkiv Oalsgt. 7

FORSCO			
KVARTAL 15d, SANDNES			
TORE SCHMIDT	TEGN.		
	KONTR.		
	M/L	1:100	
	DATO	15-10-86	85 1045

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



FASADE MOT NORDØST, GJESDALSVEIEN



FASADE MOT SØRVEST, OALS GATE

FORSCO A/S	FASADER
KVARTAL 15:4	
TORE SCHMIDT	
1:100	
201186	860009



FASADE MOT NORDVEST, JÆRVEIEN



FASADE MOT SØRØST, ST. OLAVS GATE

178/87

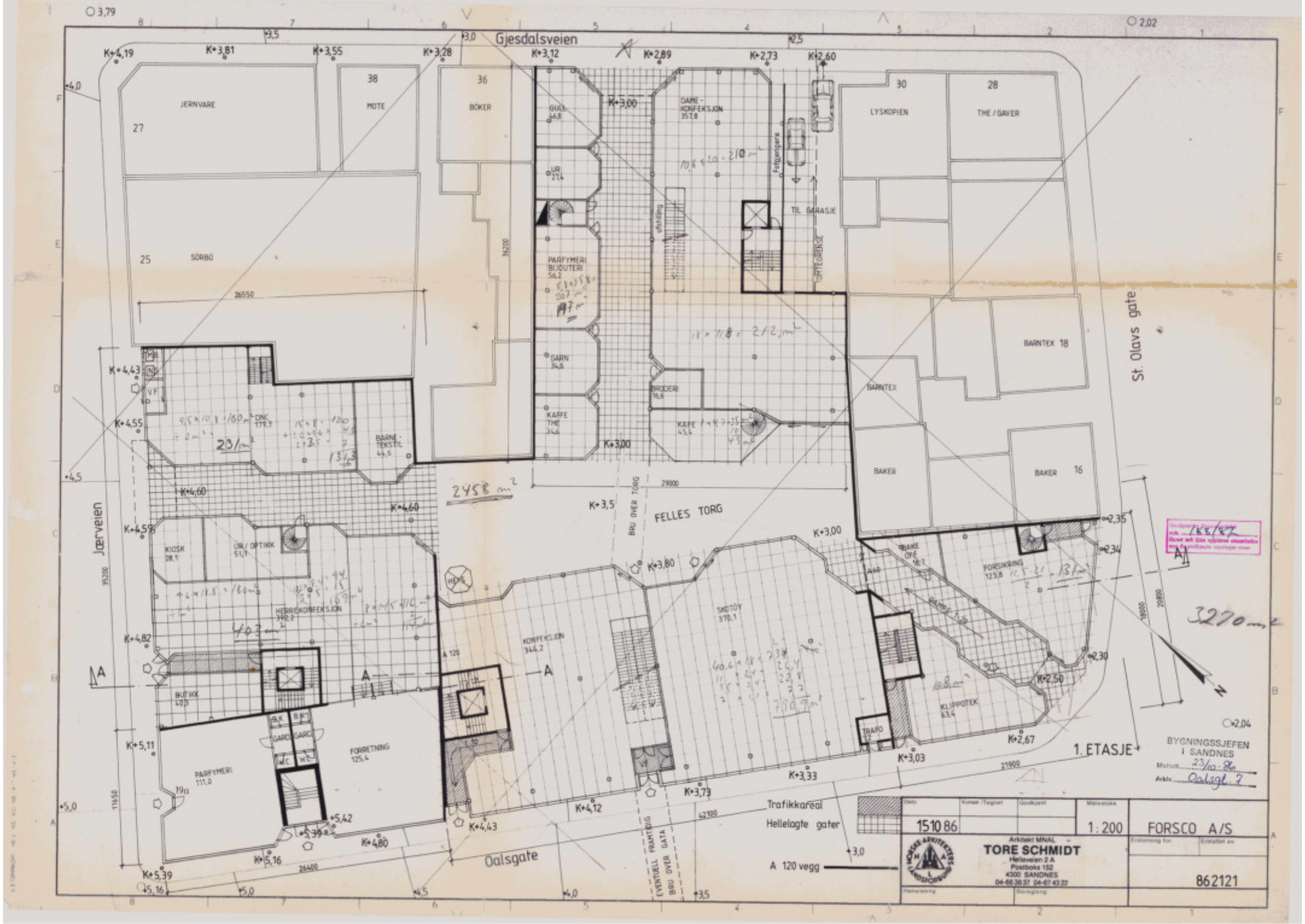
24/11 82
Dalsgt. 7

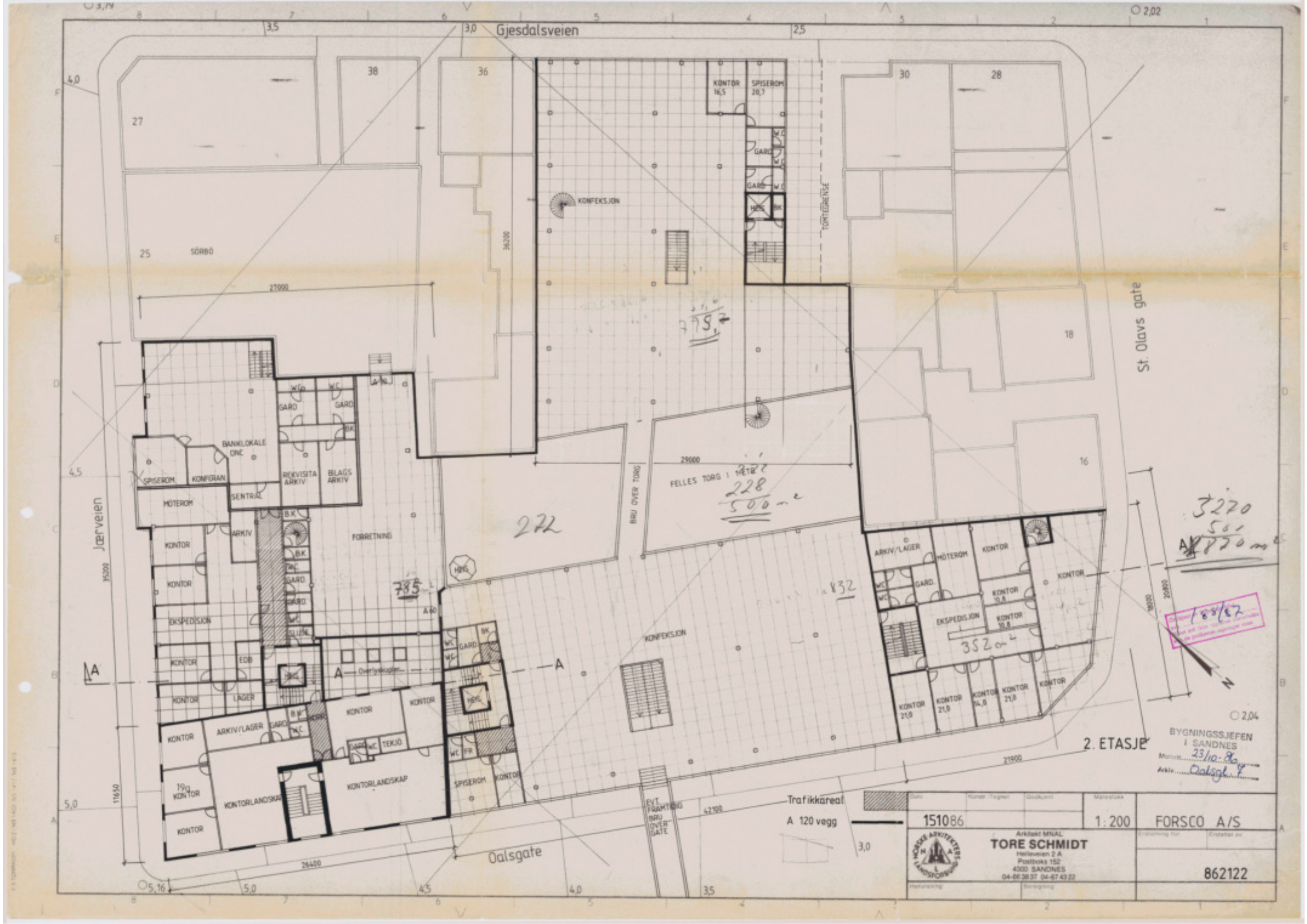
FORSCO	FASADE MOT NORDVEST OG SØRØST
KVARTAL 15d, SANDNES	

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hetlevikveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-60 38 07 04-67 43 03

TEGN.		ERST. FORUM	
GODKJ.		PROSJEKT NR.	
MÅL	1:100	ARKIV NR.	TEGN. NR.
DATO	20 11 86	851045	

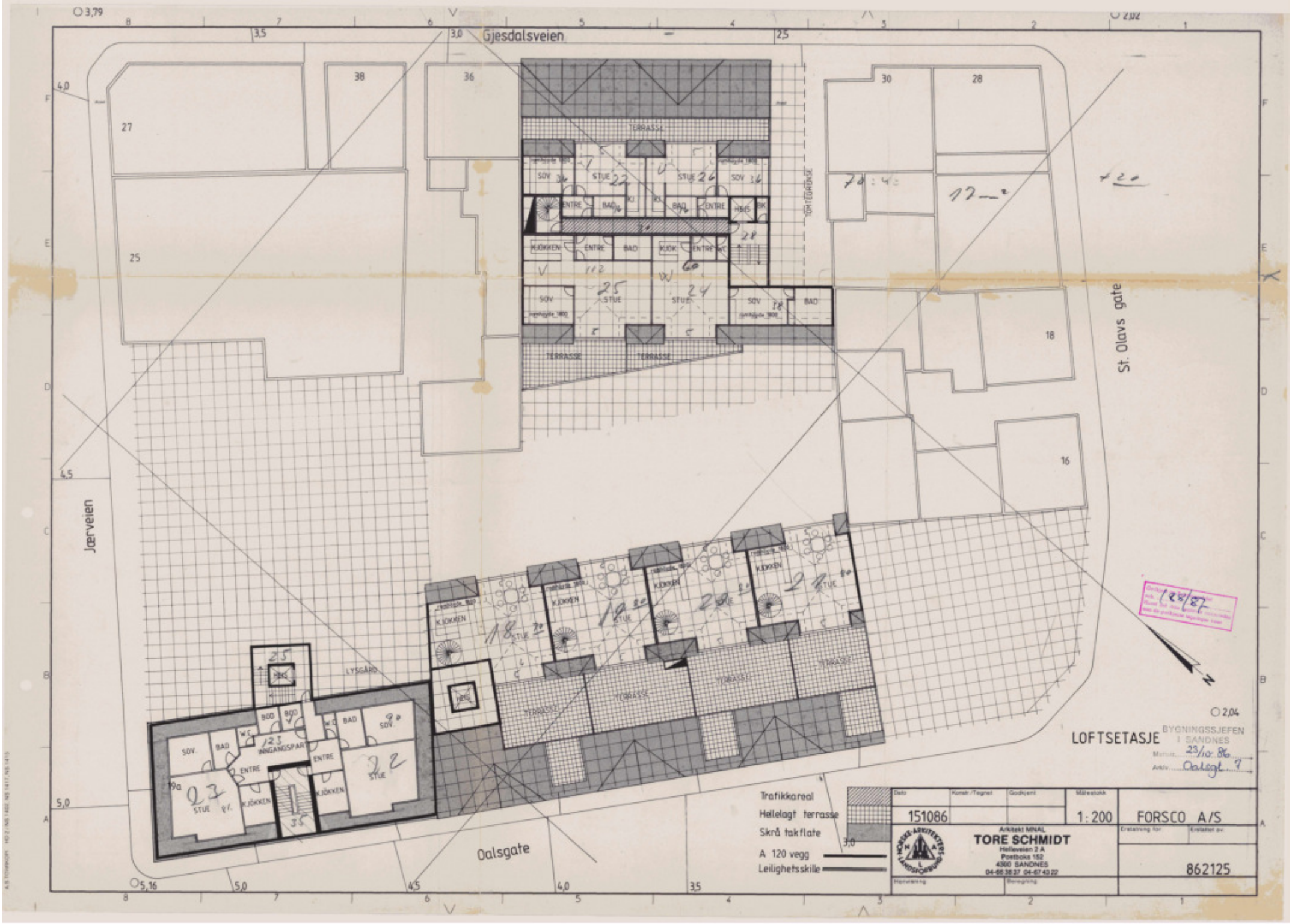
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

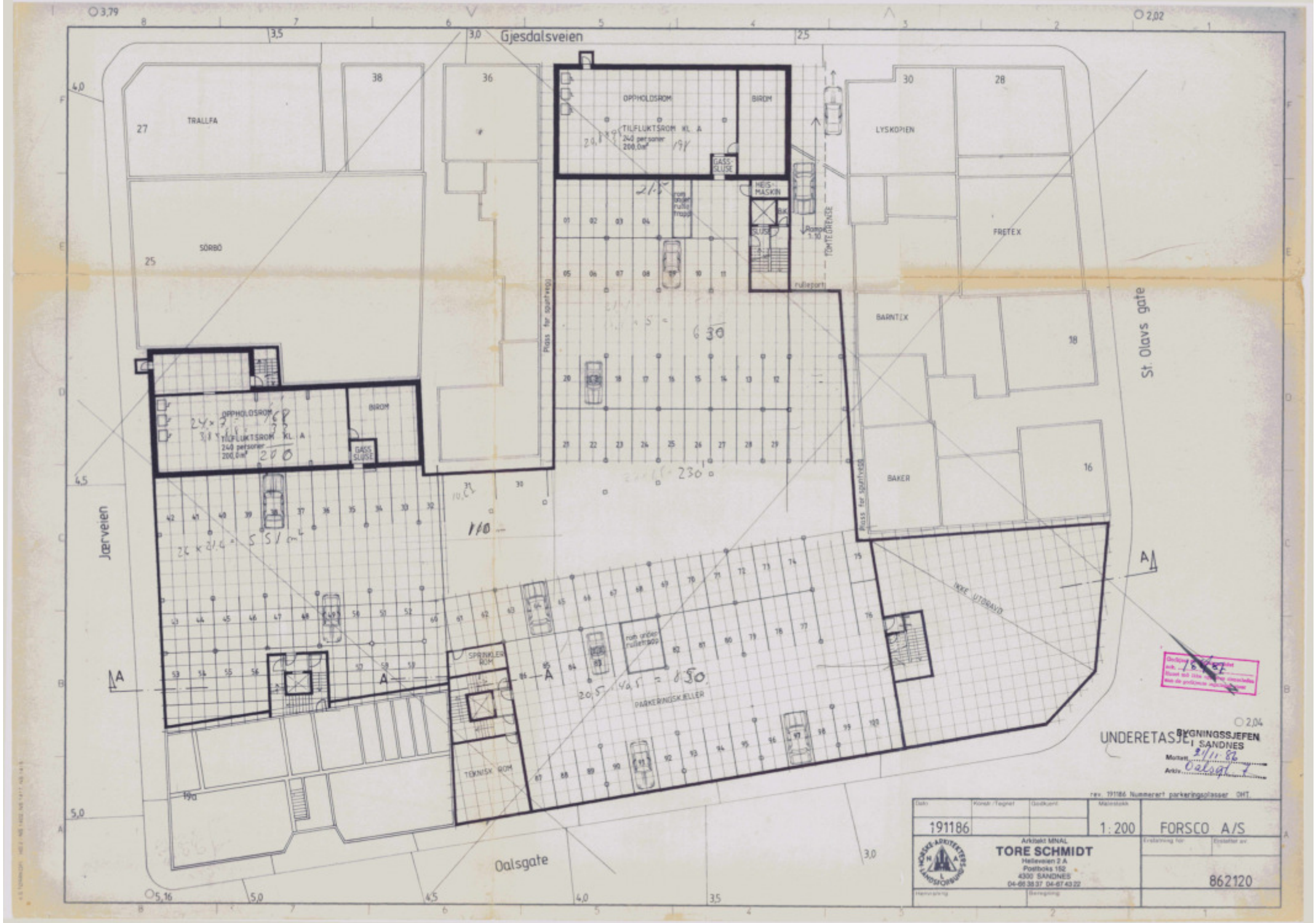

Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
FELLES TORG
BRU OVER TORG
EVENTUELL FRAMTIDIG BRU OVER GATA
JERNVARE
MOTE
BOKER
SØRBO
LYSKOPIEN
THE / GAVER
BARNTEX 18
BARNTEX
BAKER
BAKER 16
PARFYMERI BIJOUTERI
DAME-KONFEKSJON
GULL
GARN
BRODERI
KAFFE THE
KAFFE
TIL GARASJE
KIOSK
OPTIKK
HERREKONFEKSJON
BARNE-TEKSTIL
BUTIKK
PARFYMERI
FORRETNING
KONFEKSJON
SKOTØY
KLIPPOTEK
FORSKRING
TRAFO
1. ETASJE
Trafikkareal
Hellelagte gater
A 120 vegg
3270 m²
2458 m²
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 23/10-86
Arkiv Oalsgt. 7
Dato 15/10 86
Målestokk 1:200
FORSCO A/S
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevegen 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
862121
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Gjesdalsveien
St. Olavs gate
Jærveien
Oalsgate
BRU OVER TORG
FELLES TORG I NIVÅ
TOMTEGRENSE
KONFEKSJON
KONTOR 16,5
SPISEROM 20,7
SØRBØ
BANKLOKALE ONE
SPISEROM
KONFERANS
SENTRAL
REKVISITA ARKIV
BILAGS ARKIV
MØTEROM
FORRETNING
KONTOR
ARKIV
EKSPEDISJON
EDB
LAGER
ARKIV/LAGER
KONTORLANDSKAP
TEKJO.
GARD
W.C
BK
HRS
Overlyskuppel
Trafikkareal
A 120 vegg
EVT. FRAMTIDIG BRU OVER GATE
2. ETASJE
352 m²
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 23/10-87
Arkiv Oalsgt. 7
151086
1:200
FORSCO A/S
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
862122
Dato 1/88/87
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
TORG
TOMTEGRENSE
3. ETASJE
Trafikkareal
Hellelagt terrasse
A 120 vegg
EVT. FRAMTIDIG BRU OVER GATE
2770
170
Tot. 2600 m²
30 m²
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 23/10-87
Arkiv Oalsgt. 9
151086
1:200
FORSCO A/S
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 40 22
862123
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

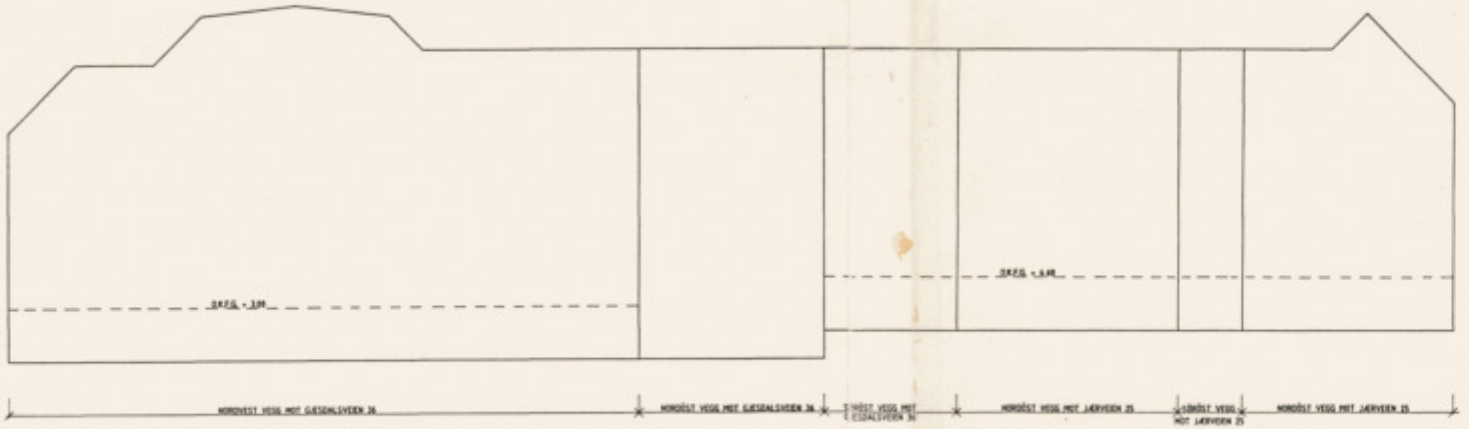

Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
TOMTEGRENSE
GLASSTÅK
TERRASSE
SOV.
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
W.C.
BODER
KONTOR
TEKNISKE ROM
80 m²
LYSGÅRD
SOVEROM
BAD/VASK
ARBEID
SPISESTUE
Trafikkareal
Hellelagt terrasse
Skrå takflate
A 120 vegg
Leilighetsskille
4. ETASJE
1:200
151086
FORSCO A/S
862124
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 23/10-86
Arkiv Oalsgt 9

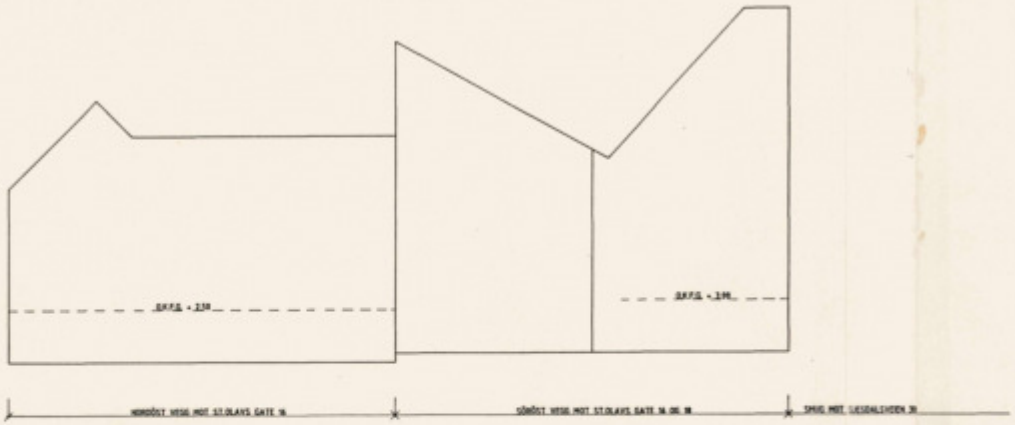

Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
TERRASSE
TOMTEGRENSE
LYSGÅRD
LOFTSETASJE
Trafikkareal
Hellelagt terrasse
Skrå takflate
A 120 vegg
Leilighetsskille
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 23/10 86
Arkiv Oalsgt. 9
Dato 151086
Målestokk 1:200
FORSCO A/S
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
862125
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
TRALLFA
SORBO
LYSKOPIEN
FRETEX
BARNTEX
BAKER
OPPHOLDSROM
TILFLUKTSROM KL. A
240 personer
200,0m²
BIROM
GASS-SLUSE
HEIS-MASKIN
SLUSE
rullerport
Pass for spurvevogn
SPRINKLER ROM
TEKNISK ROM
PARKERINGSKJELLER
SKKL. UTGRAVD
A
UNDERETASJE
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 21/11-86
Arkiv Oalsgt 7
rev. 191186 Nummerert parkeringsplasser OHT
191186
1:200
FORSCO A/S
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevelen 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
862120
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


GJESDALSVEIEN
JÆRVEIEN
OALSGATE
ST. OLAVSGATE
SØRBØ
KJELLER K +1,880
SØMMEGÅRDEN
KJELLER K ca +3,340
TILFLUKTSROM
FUND 1000x1000 T=1000
FUND 1500x1500 T=1000
S 500x500
S 400x400
GULV T = 500 MM, VANNTETT +30 MM PUSS
F.G. K +2,25
DILATASJONSFUGE
SPUNTING
RENNE
RENNE M/SLUK (PUMPEKUM)
KNEKK
HEIS-GROP
30 MM PUSS
IKKE UTGRAVD
FORPROSJEKT
MULTICONSULT STAVANGER AS
FORSCO A/S
KJELLERGULV
SAKSBEH A. OLSEN
MÅLESTOKK 1:200
DATO 0511.86
TEGN. NR. 1051-01
REV.
Disse to pkt. ønskes.
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
3/11-86
Oslagt 7
188/27
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


GJESDALSVEIEN
FORTAU
RIST I OK
B
GL 35
TILFLUKTSROM
FLATDEKKE T = 400 MM
RAMPE TIL KJELLERINNGANG
S 500x500
GL 10
FORKANT DEKKE
TBS 20
FORS. RULLE TRAPP
T= 200 MM
DR. B/H= 250/1000
TOMTEGRENSE
K +0,300
SØRBØ
F. G. 1. ETG. K = 4,340
FLATDEKKE T = 230 MM
+ 50 MM SKUMPLAST
+ 50 MM ARM. PUSS
S 400x400
DR. H=1000
DILATASJONSFUGE
DRAGER H = 500 U.K. K =2,400
+ 2,900
KNEKK I RÅSTØP
FLATDEKKE T = 300 MM
+ 50 MM SANDAVRETNING
+ HELLER
DRAGER H = 500 U.K. KT. +3,800
+3,500
T=150 MM
FORSENKN. FOR RULLE-TRAPP
DR. B/H=250/1000
FLATDEKKE T = 280 MM
+ 50 MM SKUMPLAST
+ 50 MM ARM. PUSS
T = 200 MM
F.G. 1. ETG. K =5,420
T = 280 MM
FGK +2,500
FUND. 1200x1200 T=1000
FGK +3,500
FLATDEKKE T=450 MM
+ 50 MM SKUMPLAST
+ 50 MM ARM. PUSS
GRUNNMURSSOKKEL B/H = 0,3/1,1 m
ST OLAVSGATE
JÆRVEIEN
OALSGATE
A
B
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 24/11-86
Arkiv Oalsgt. 7
18487
FORPROSJEKT
STAVANGER Breiavidvegt. 4 Tlf. (04) 53 35 20
SANDNES Langgt. 19 Tlf. (04) 68 55 31
STRAND Nordhavna. Tlf. (04) 84 51 81
MULTICONSULT STAVANGER AS
FORSCO A/S
DEKKE OVER KJELLER
SAKSBEH. A. OLSEN
TEGN. AV
ANSV.
MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.11.86
TEGN. NR. 1051-02
REV.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





FASADEOPPRISS (utbrettet)
BRANNVEGGER MOT NABOEIENDOMMER

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES

FORSCO A/S
KVARTAL 15d

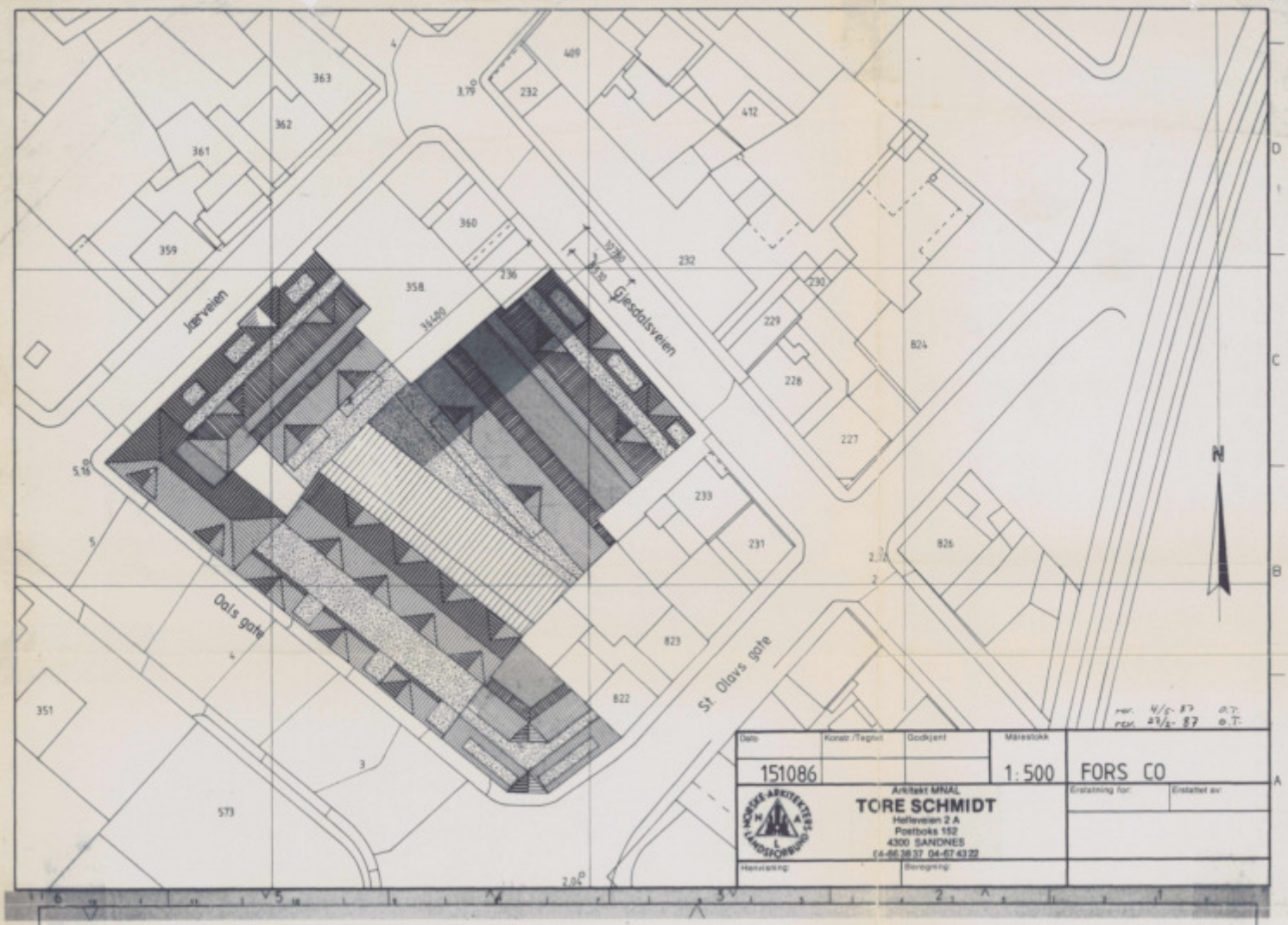
YNGVE SCHMIDT

1:100

27108A

860210

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



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
151086			1:500	FORS CO

rev. 4/5-87 o.T.
rev. 23/2-87 o.T.

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevelen 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
(4-66 38 37 04-67 43 22

Henvisning: Beregning:

Erstatning for: Erstattet av:



FASADE MOT NORDVEST, JERVEIEN



FASADE MOT SØRØST, ST. OLAVS GATE

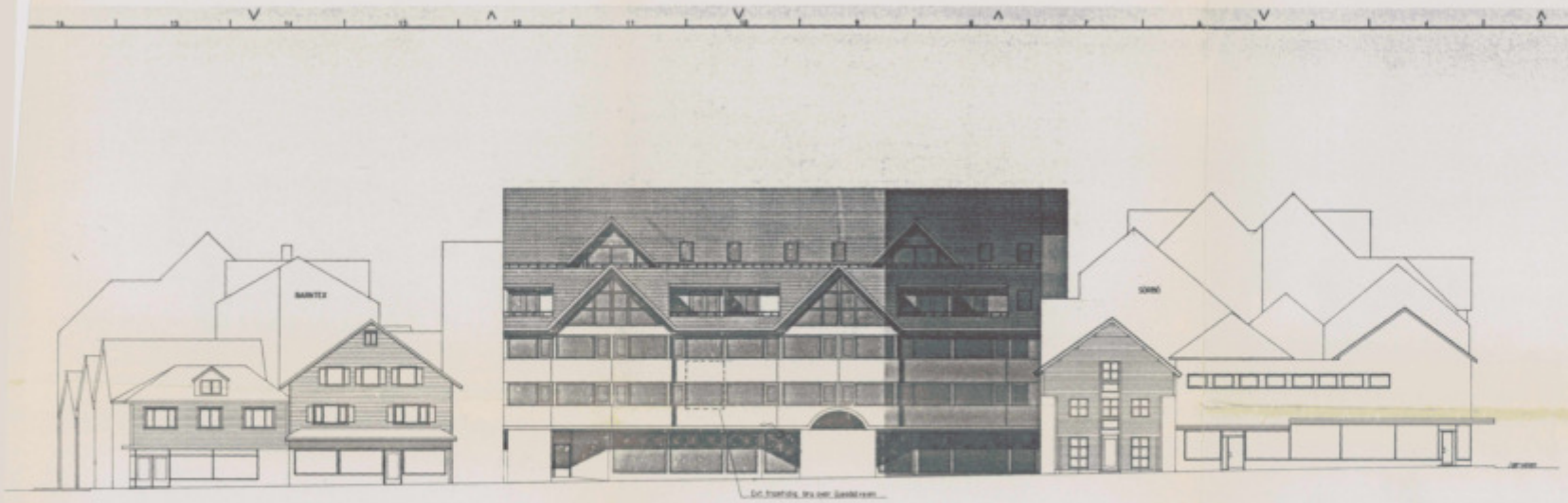
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES

Mottatt
Antik.

28/5-87

FORSCO
KVARTAL 154 SANDNES
FASADE MOT NORDVEST OG SØRØST
TORE SCHMIDT
1:100
22.11.86
85154.5

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



FASADE MOT NORDØST, GJESDALSVEIEN



FASADE MOT SØRVEST, DALS GATE

FORSCO A/S	FASADER
KVARTAL 15d	
TORE SCHMIDT	1:100
	86/009

1456/87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

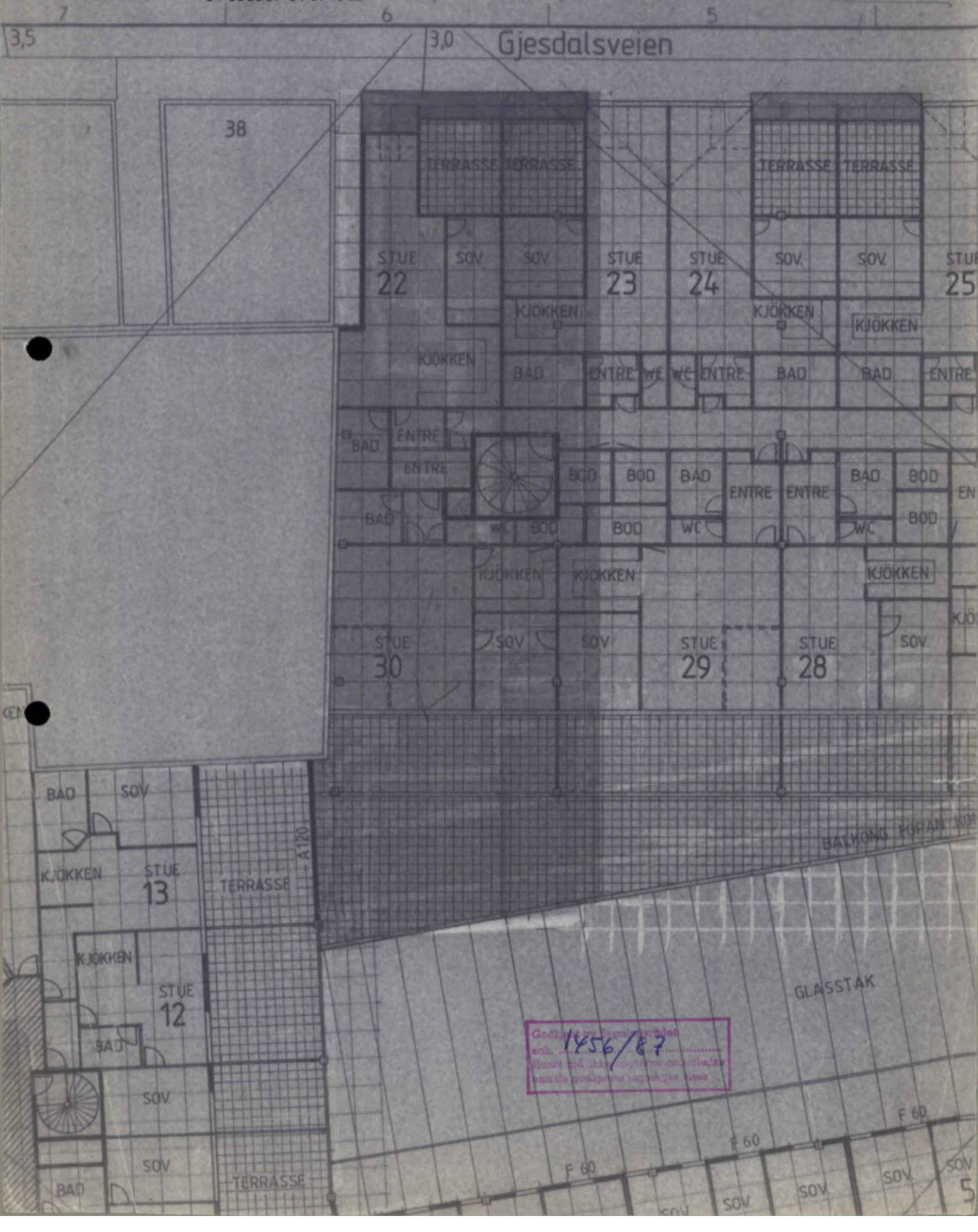
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 36
SANDNES

DATO 11.05.87 MÅL 1:200
G.NR. 111 B.NR. 235

4. ETASJE



Godkjent av byggesaksavdelingen
sak 1456/87
Hvert må ikke oppføres eller endres
før de godkjente tegninger foreligger

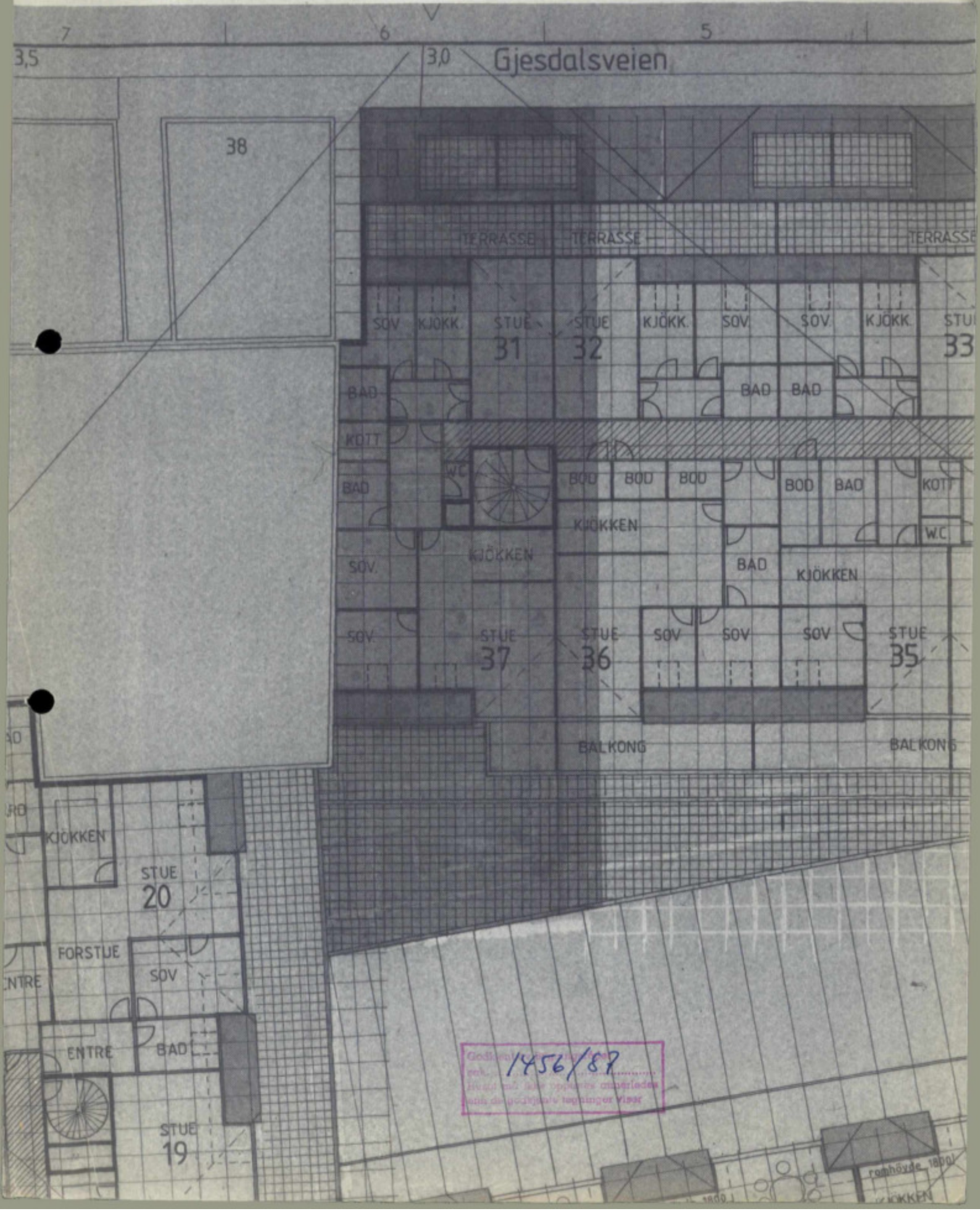
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 3
SANDNES

DATO 11.05.87 MÅL 1:200
G.NR. 111 B.NR. 235

5. ETASJE



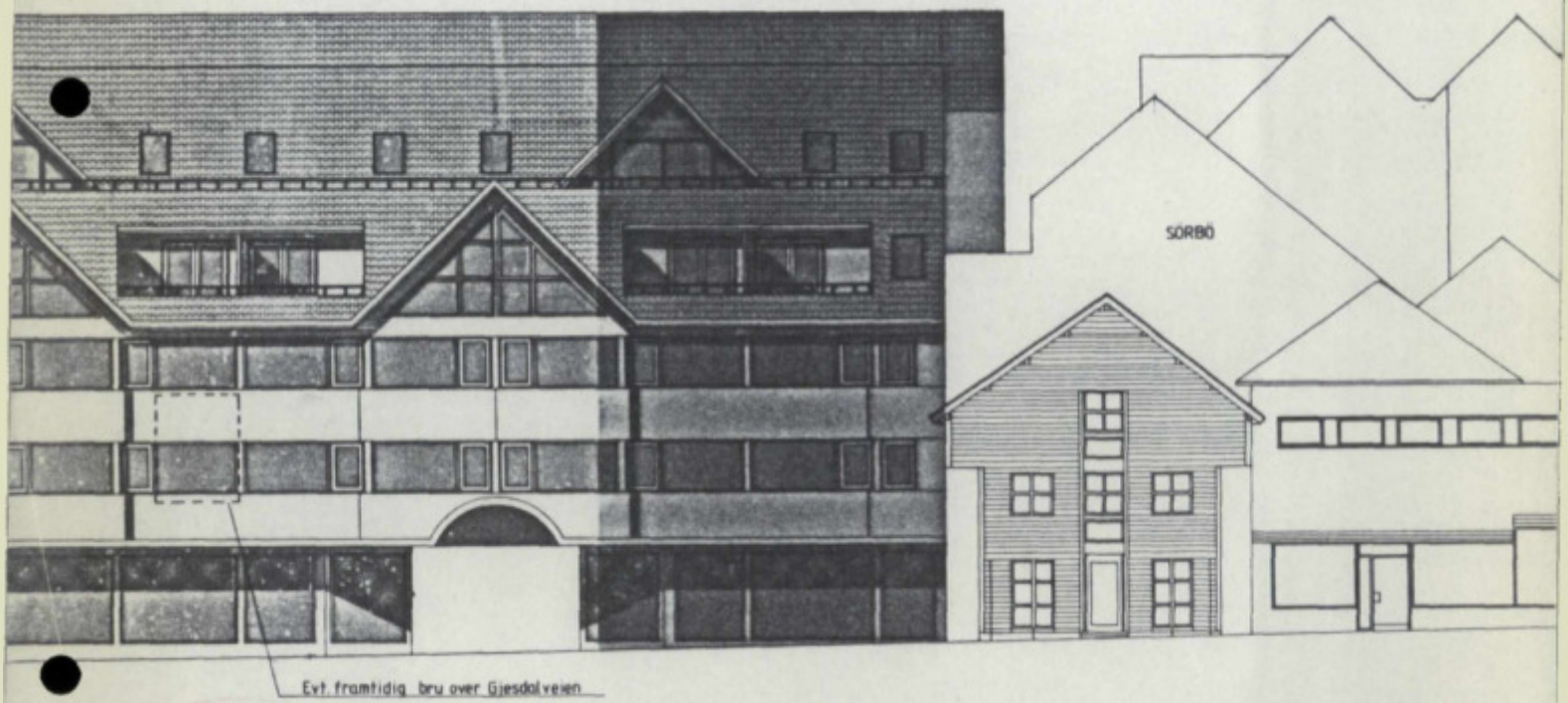
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 36
SANDNES

DATO	11 05 87	MÅL	1 200
G NR	111	B NR	235

FASADE MOT NORDVEST



Godkjent av Byning/Idr.
ank. 1456/87
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

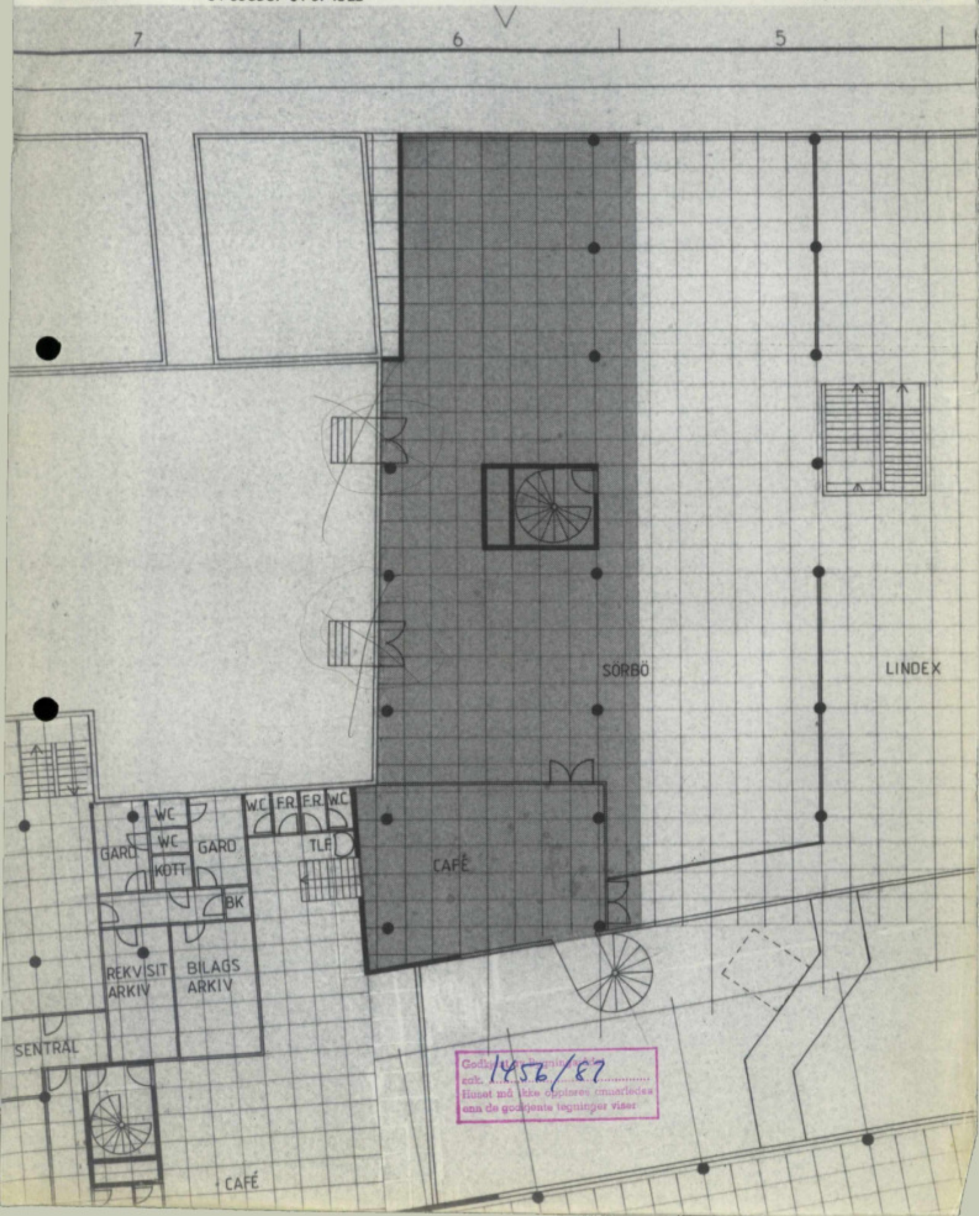
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 36
SANDNES

DATO 11.05.87 MÅL 1:200
G.NR. 111 B.NR 235

2. ETASJE



Godkjent som byggemelding
etk. 1456/87
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 36
SANDNES

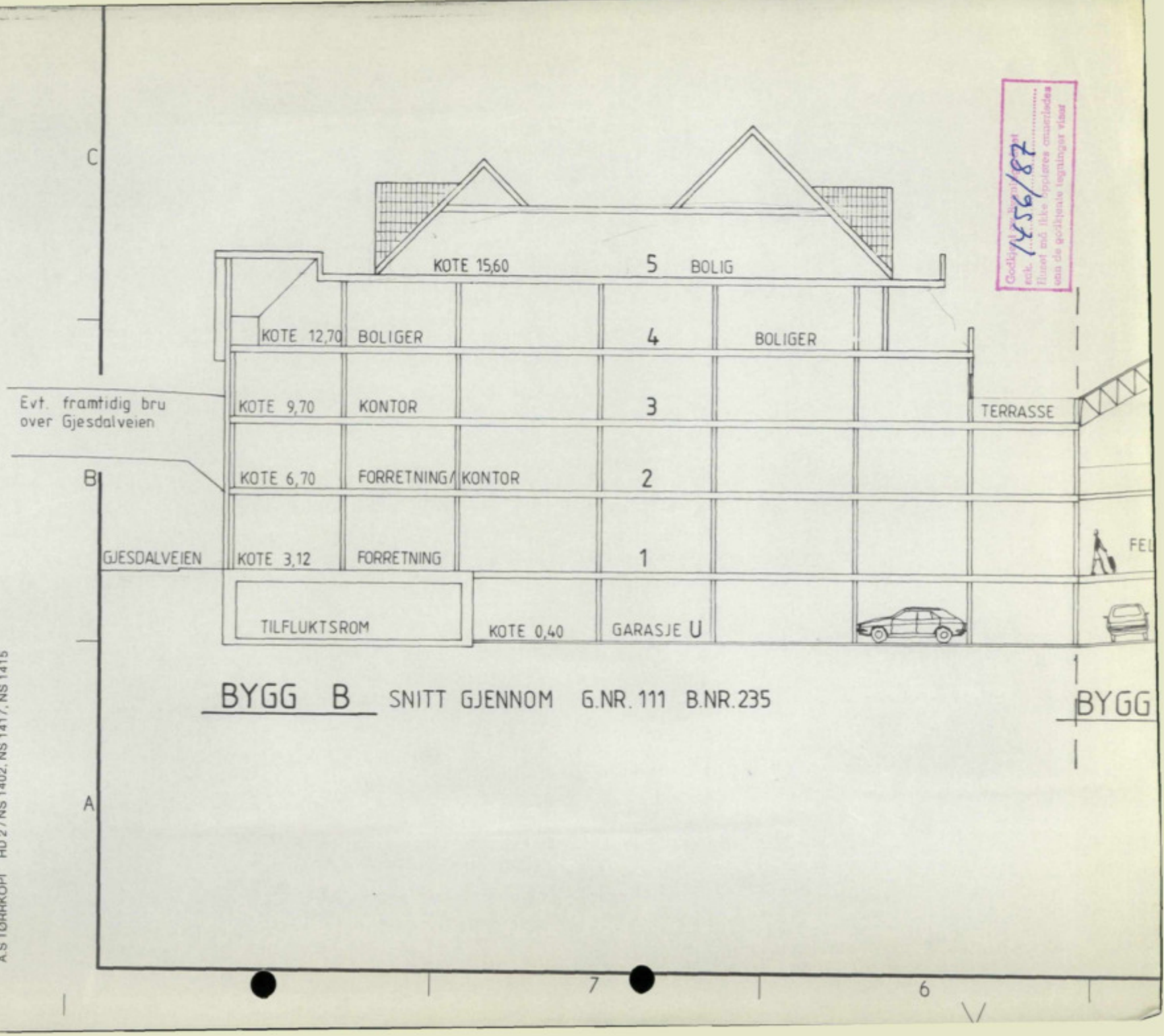
SNITT

DATO 11.05.87 MÅL 1 200
G.NR. 111 B.NR. 235

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

NORSK ARKITEKTERS LANDSFORBUND

A.S TORRKOPI HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



BYGG B SNITT GJENNOM G.NR. 111 B.NR. 235

BYGG

Godkjent i hht. plan- og bygningsloven
Endringer må ikke oppføres uten at det er gitt tillatelse til dette
Gnr. 111/456/87

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

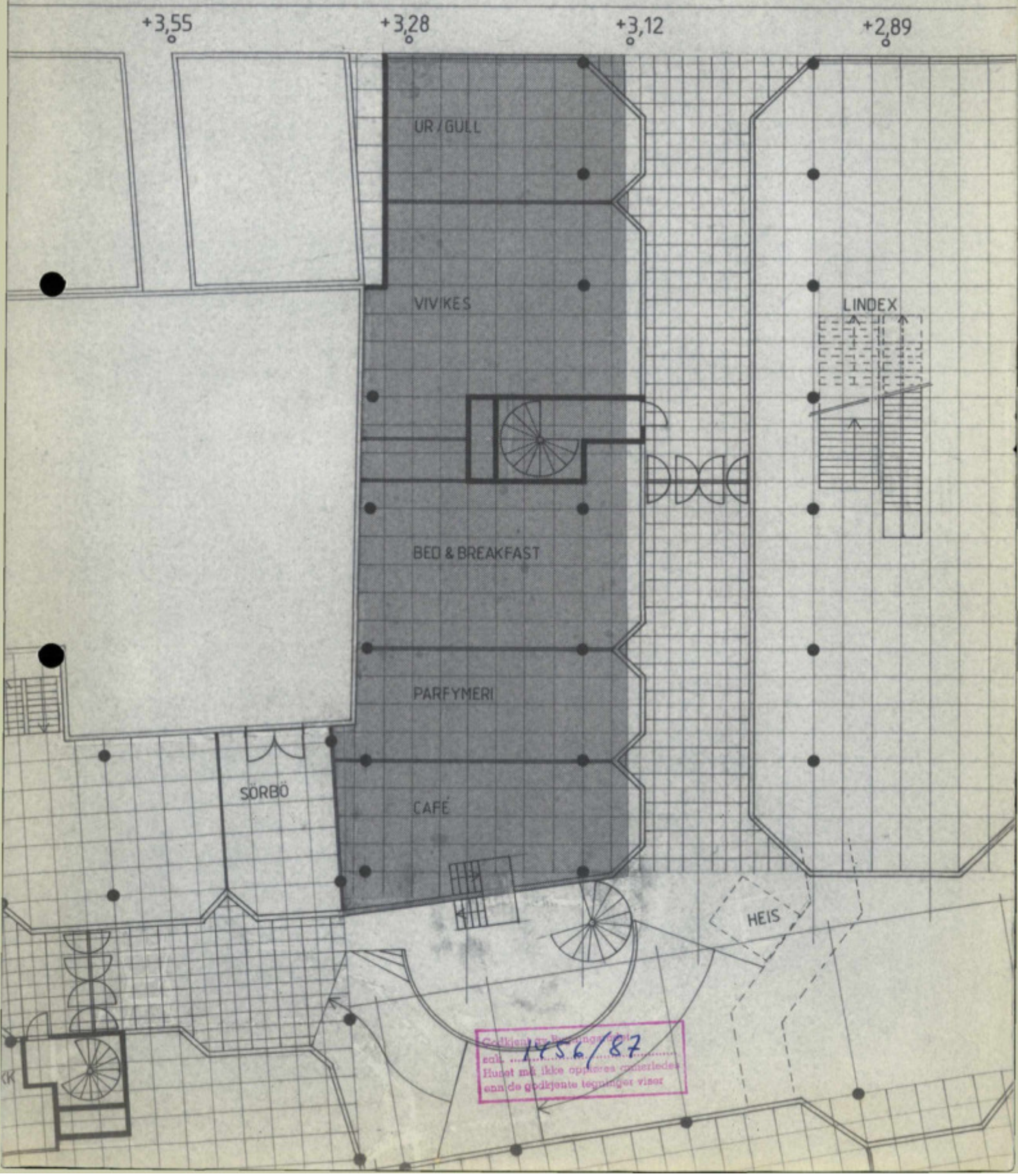
SØMMEGÅRDEN A/S

GJESDALVEIEN 36
SANDNES

DATO 11.05.87 MÅL 1:200
G.NR. 111 B.NR. 235

1. ETASJE

7 6 5



Godkjent av byggingsavd.
saik. 1456/87
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser



Godkjent av Byningsrådet
dato 13.9.86
med ikke oppførtes annerledes
enn de godkjente tegninger viser

FASADE MOT NORDVEST, JÆRVEIEN

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9 - 86
Arkiv Jacr. 19a

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
250986			1 : 100

SØMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

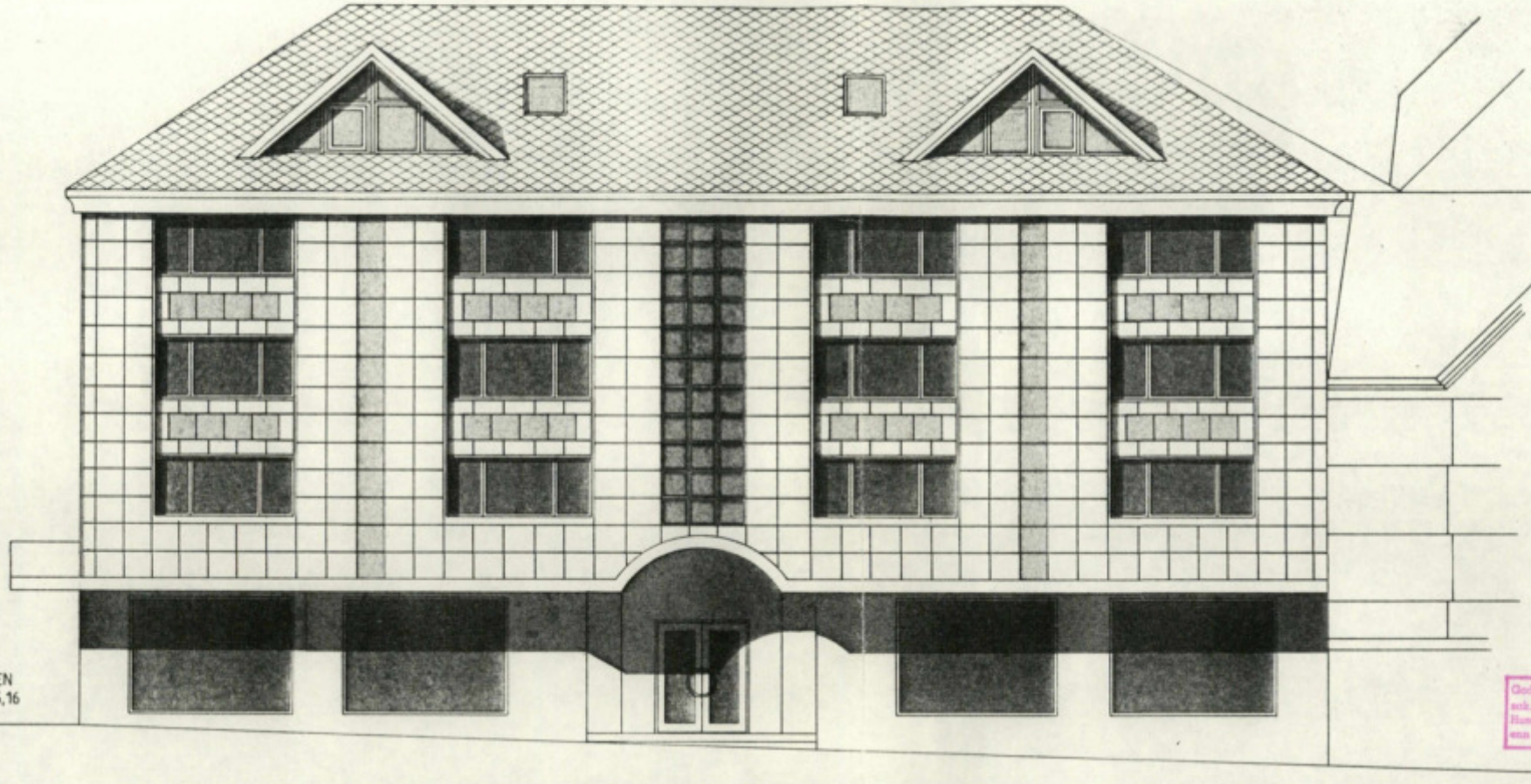
Erstatning for	Erstattet av
	862043

Hensisning	Bestegning

A

E D C

6 5 4 3 2 1



Godkjent etter forskriftene
ark. 1364/87
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

FASADE MOT SÖRVEST, OALSGATE
ALTERNATIV A

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9-86
Arkiv Jnr. 19a

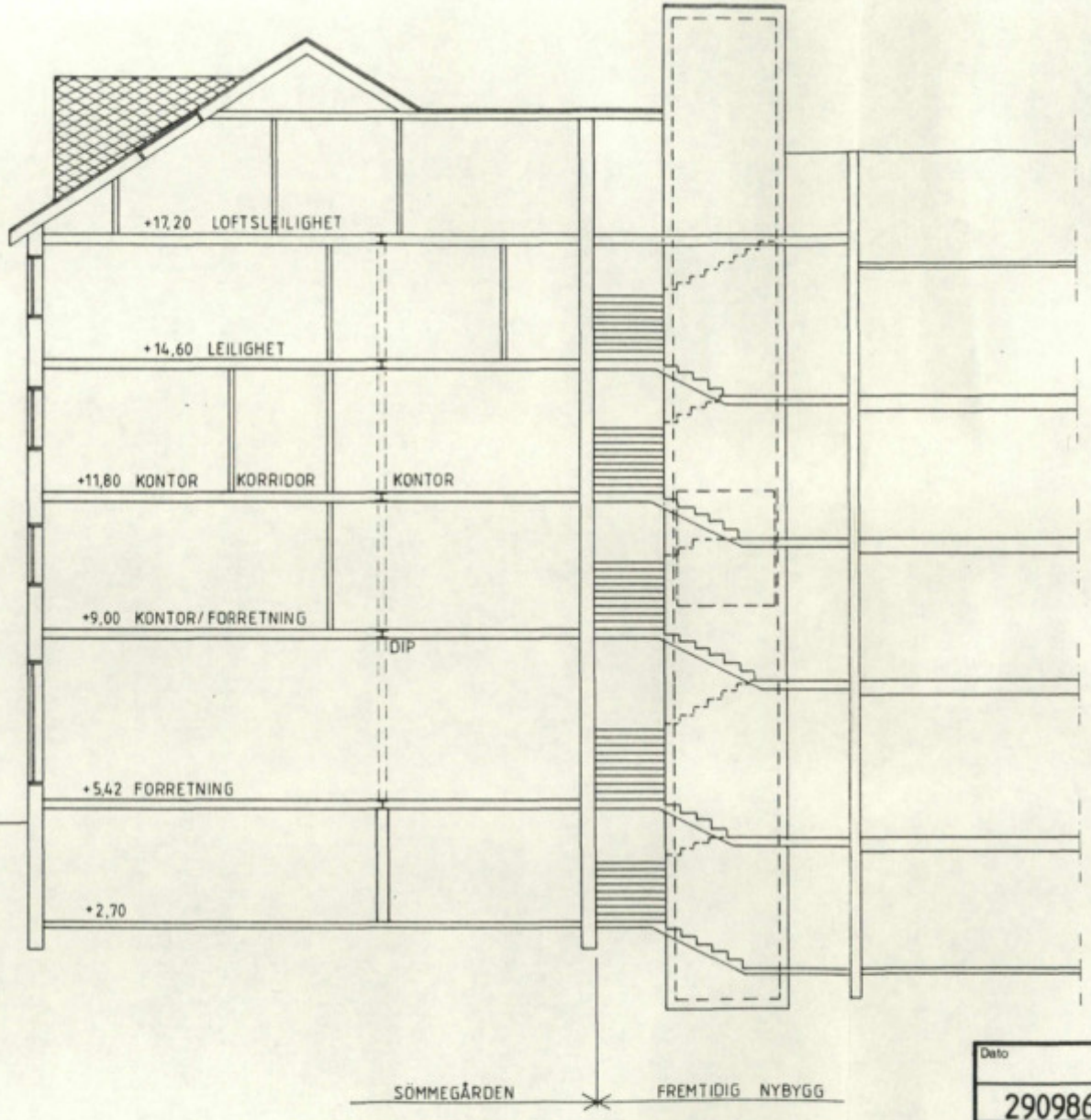
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
250986			1:100	SÖMMEGÅRDEN A

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for:	Erstattet av:
	862042

Henvisning | Beregning

6 5 4 3 2 1



SNITT

Godkjent iht. Byggeforskrift av 1969
ark. 1369/84
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
290986			1 : 100	SØMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

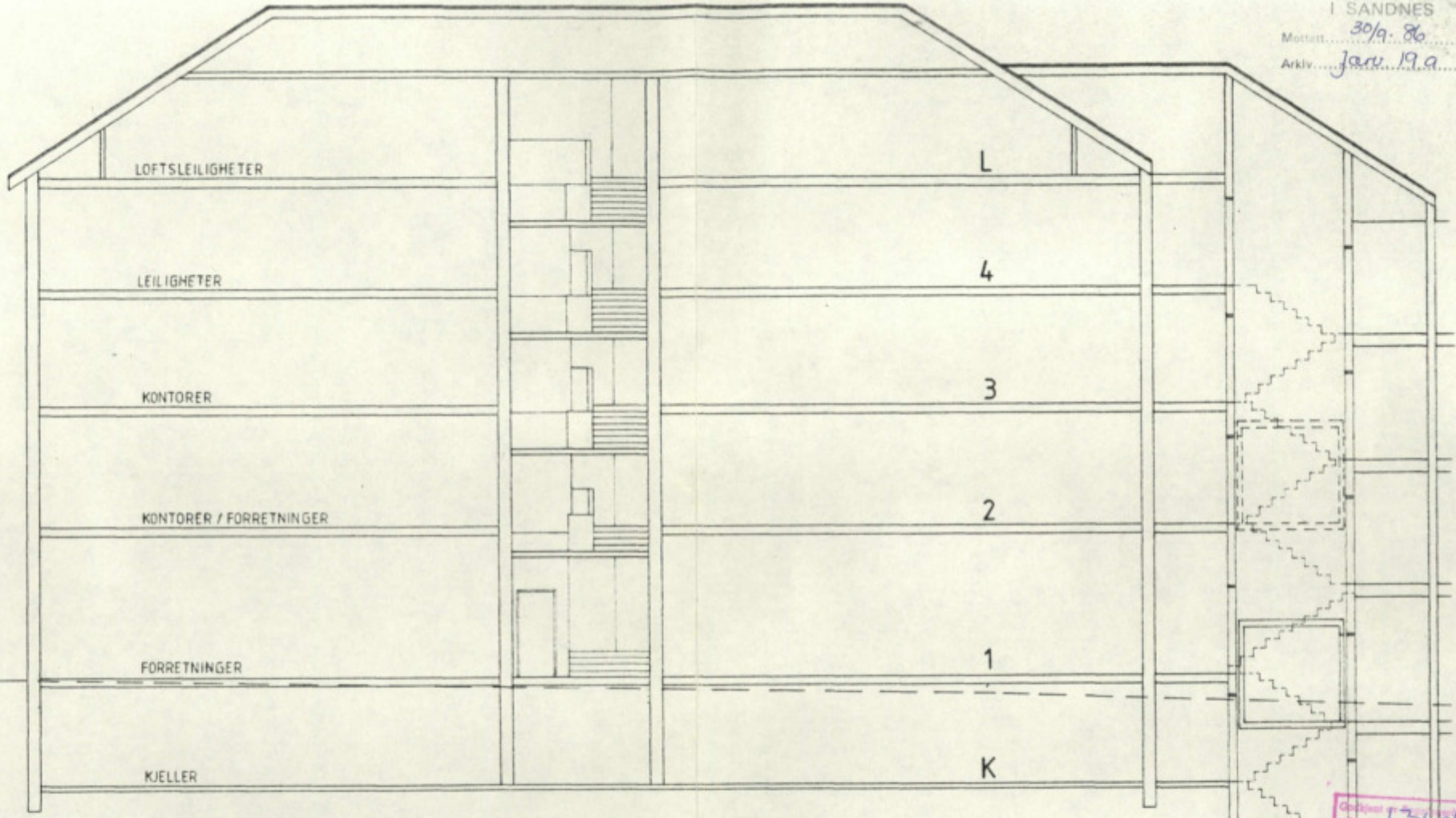
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning | Beregning

6 5 4 3 2 1

A B C D

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9. 86
Arkiv Jarv. 19a



SNITT A - A

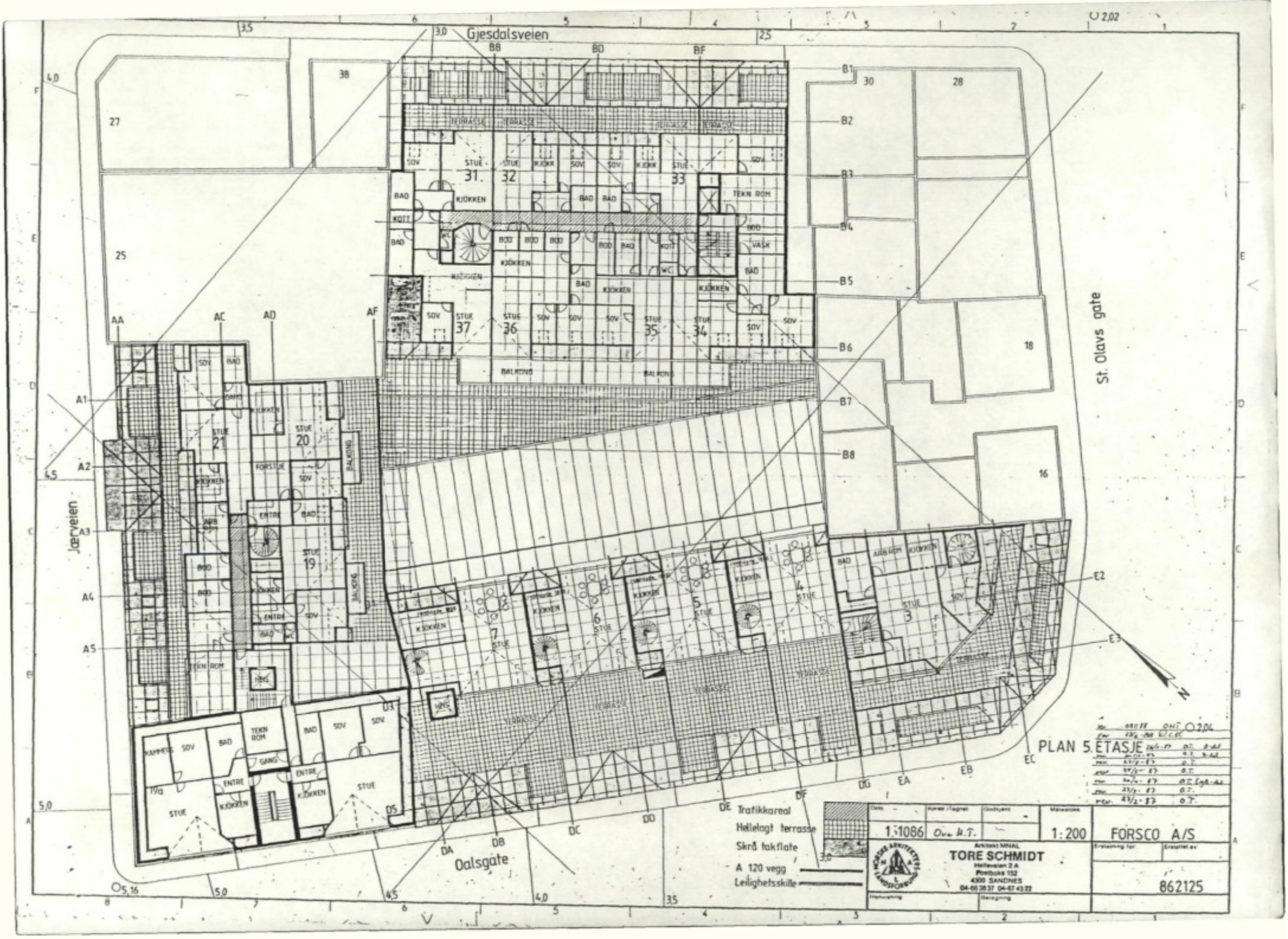
SNITT A-A

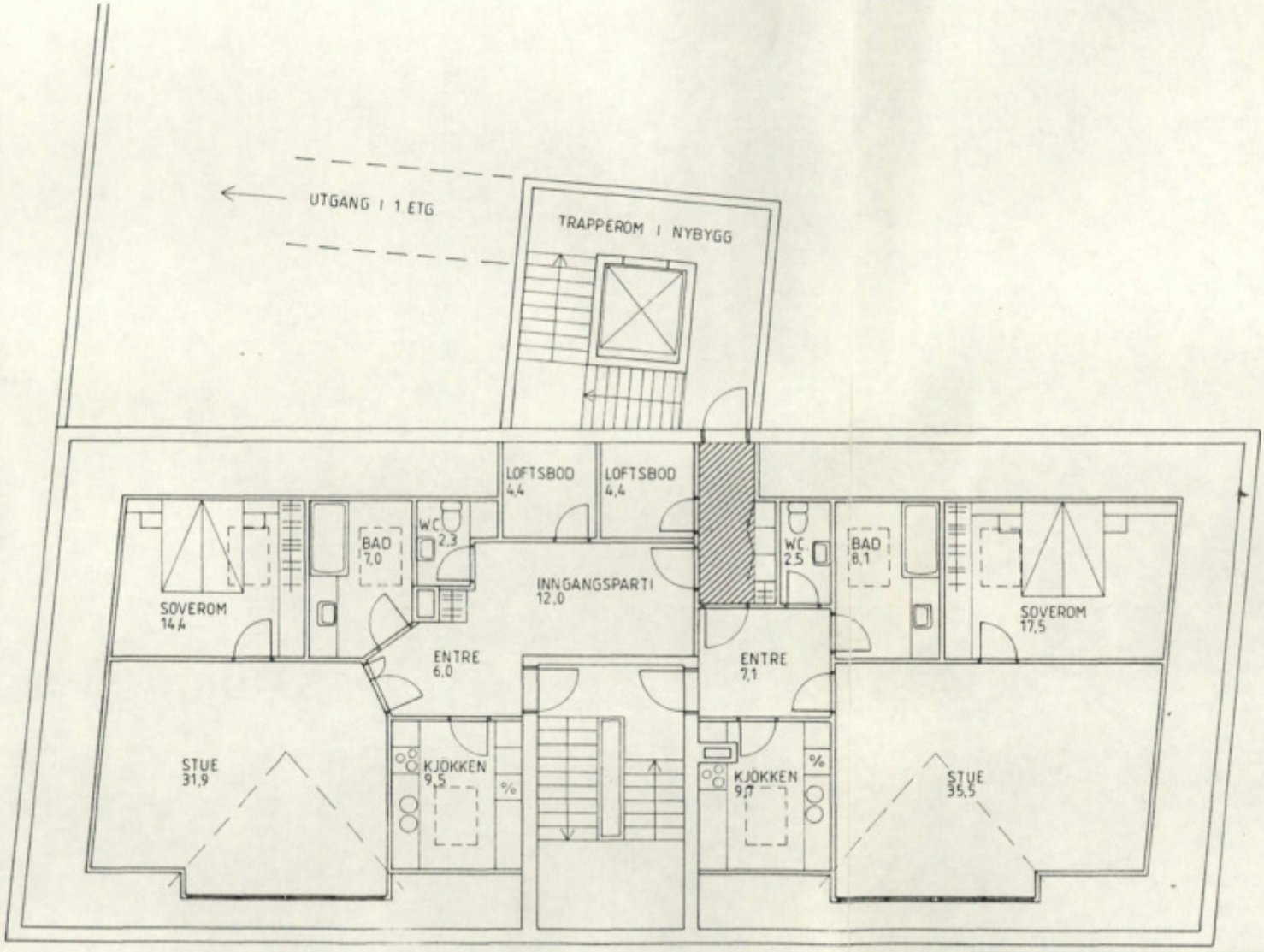
Godkjent etter ... 13/6/86

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
130686			1:100	SÖMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for:	Erstattet av:


Gjesdalsveien
Jærveien
Oalsgate
St. Olavs gate
PLAN 5. ETASJE
Trafikkareal
Hellelagt terrasse
Skrå takflate
A 120 vegg
Leilighetsskille
1:1086
Ove H.T.
1:200
FORSCO A/S
TORE SCHMIDT
Hellevaien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22
862125



PLAN LOFT

Godkjent av Bygningsrådet
ark. 1369/86
Huset må ikke oppføres i strid med
ens de godkjente tegninger viser

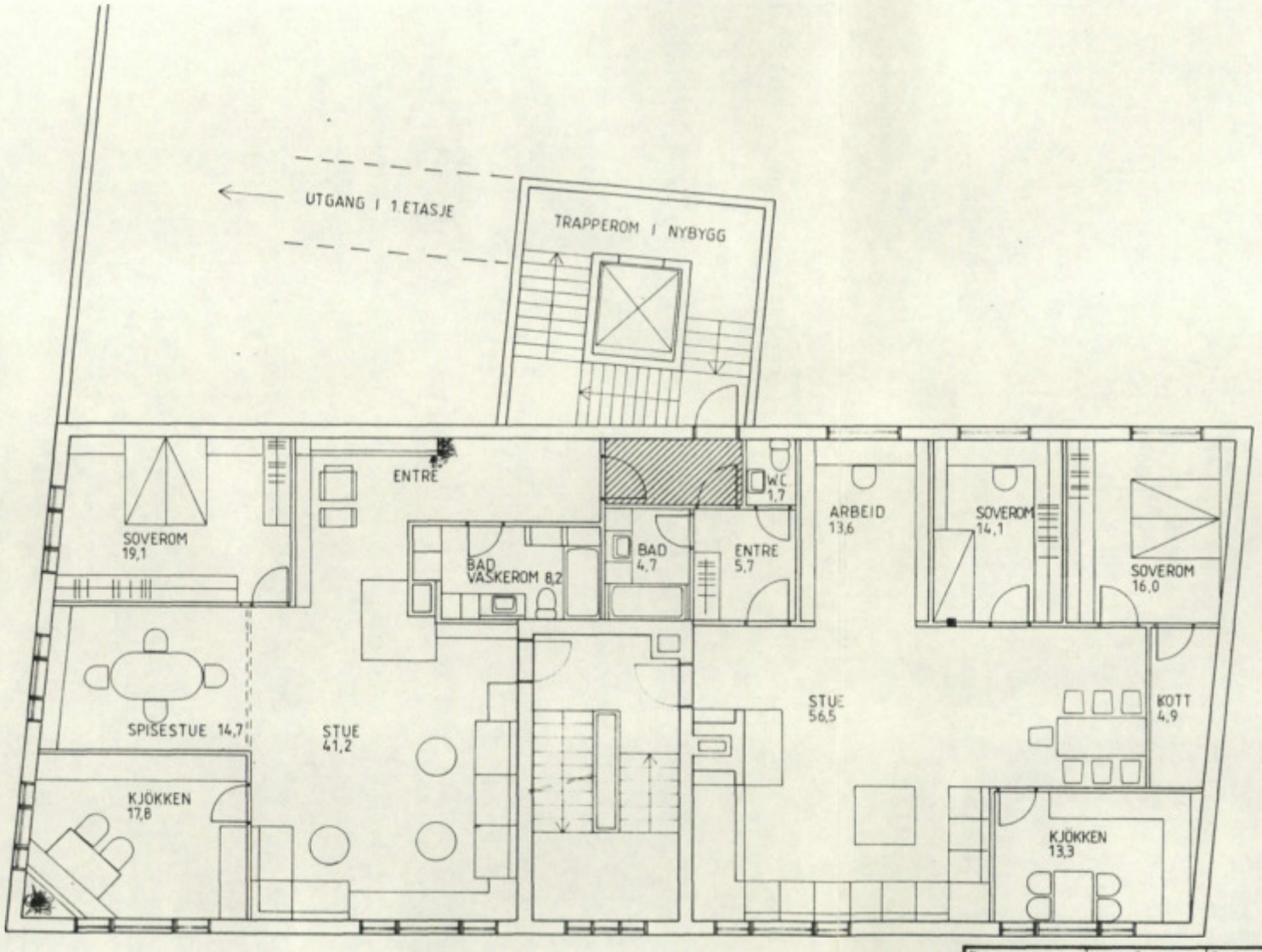
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9-86
Arkiv Jan. 19 9

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
290986			1:100	SÖMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:



Godkjent av Byggingsjefen
ark. 1360/86
Minst ett ikke opplåtbart rom skal
anses for godkjente tegninger vises

PLAN 4. ETASJE

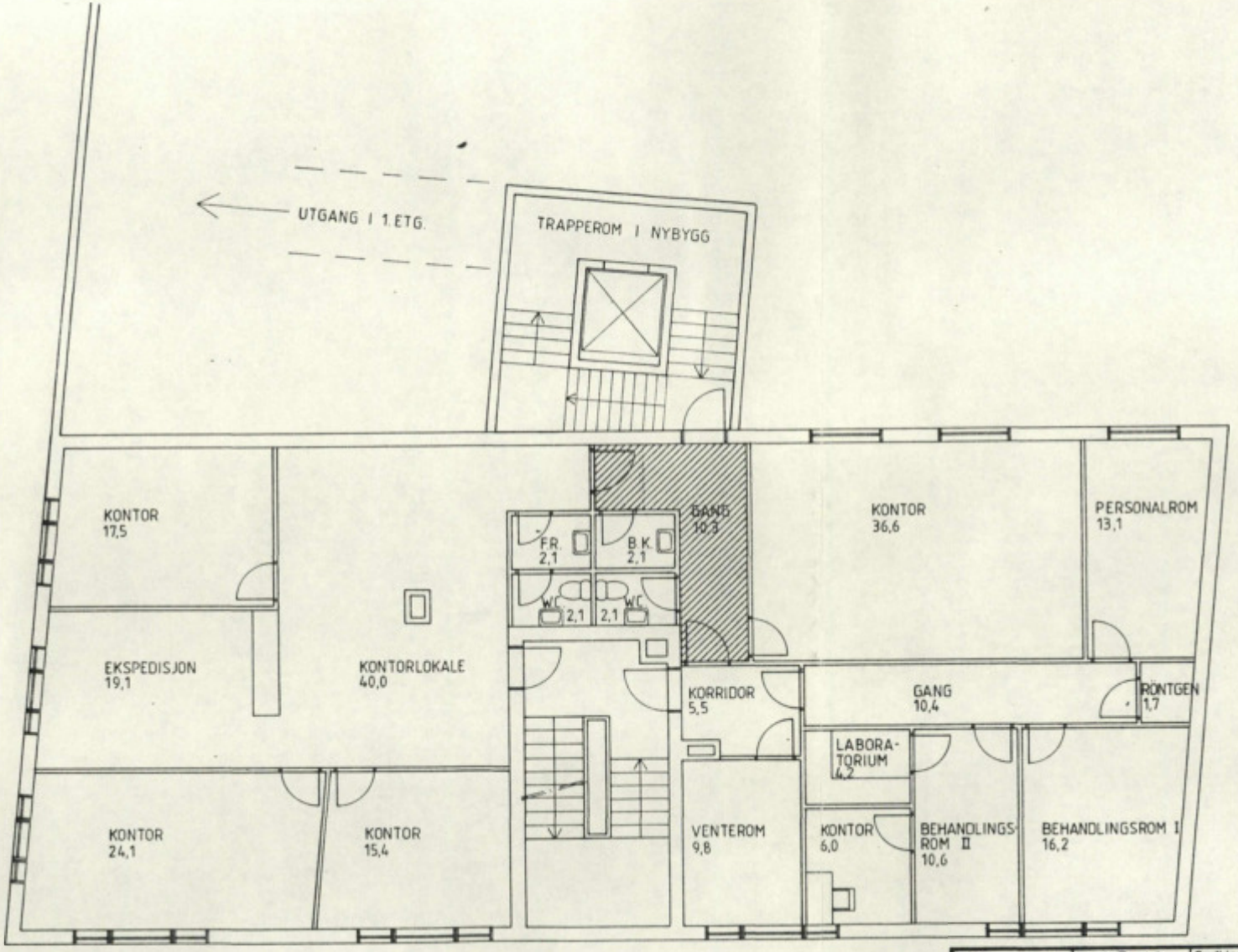
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9-86
Arkiv Jan. 199

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
290986			1:100	SÖMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for	Erstattet av
	863007

Henvisning | Beregning



Godkjent etter bygningsloven
Mottatt 30/9-86
Arkiv 1369/86
Dette tegningssett er godkjent under forutsetning av at de godkjente tegninger vises

PLAN 3. ETASJE

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 30/9-86
Arkiv Jan. 19

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
290986			1:100

SÖMMEGÅRDEN

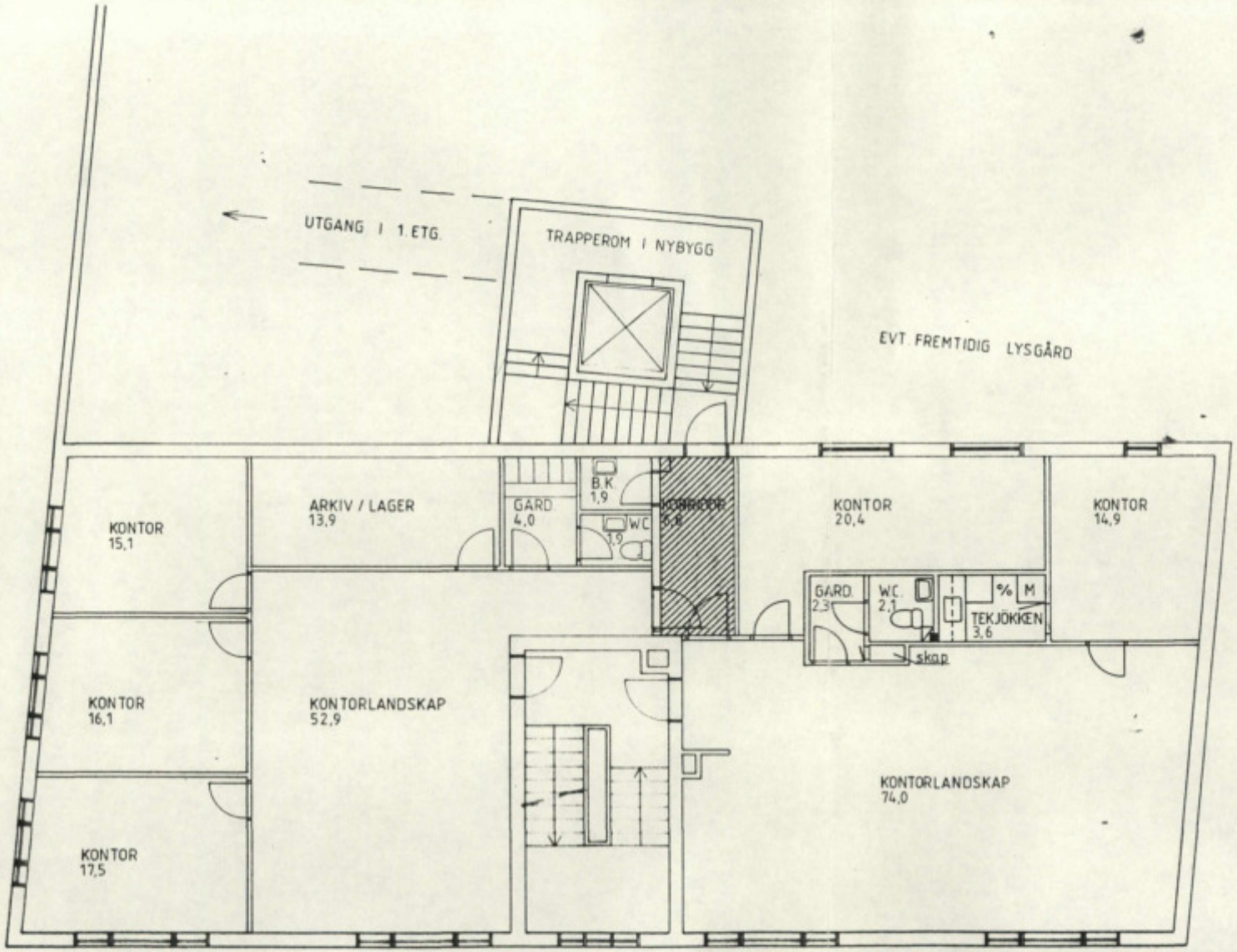
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevelen 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for: | Erstattet av:

863006

Henvisning | Beregning

5 4 3 2 1



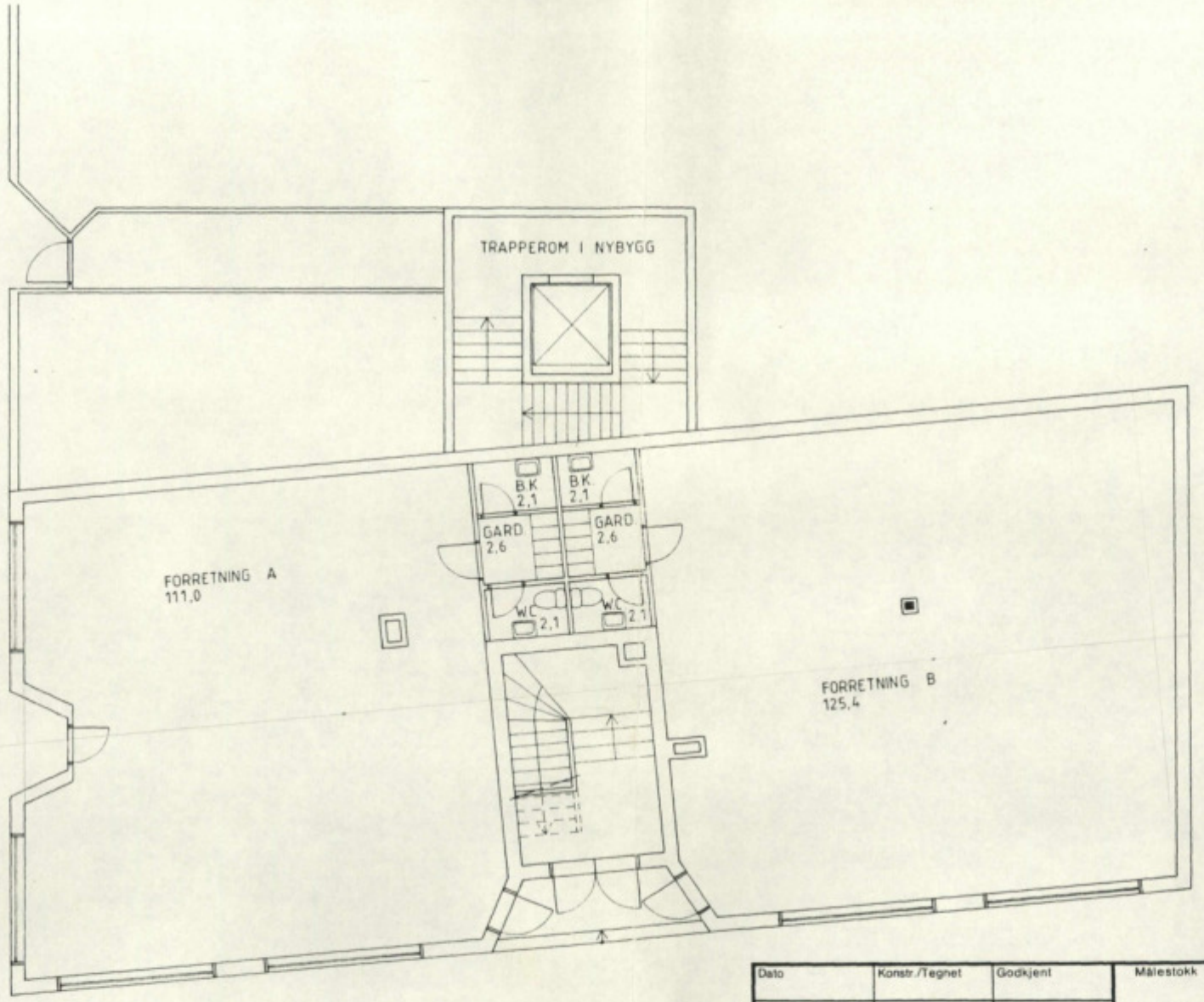
PLAN 2. ETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
250986			1:100	SÖMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevsien 2 A
Postboks 182
4300 SANDNES
04-68 38 87 04-67 43 22

Erstatning for	Erstattet av
	863005

Henvisning | Beregning



JÆRVEIEN

OALS GATE

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 30/9-86
Arkiv Jarv. 19.a

PLAN 1. ETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
290986			1:100	SÖMMEGÅRDEN

Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Helleveien 2 A
Postboks 152
4300 SANDNES
04-66 38 37 04-67 43 22

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning | Beregning

SERVITUTTER

DAGBOKFØRT
13.11.87 11768
SORENSKRIVEREN I SANDNES

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank A/S Eiendomsavdelingen	Postboks 100, 4300 Sandnes	638350

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
111	234		Sandnes

2. Hjemmelshaver

Navn: Sømmegården A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Nr. 5034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 17263	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 17263	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 17263	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	137	O. 5	21	B	99	L. 1D	41	N	12733	L. 1C
2	B	93	O. 5	22	B	74	G.32/36	42	N	460	L. 1C
3	B	116	O. 5	23	B	79	G.32/36	43	N	73	L. 1E
4	B	171	O. 7	24	B	79	G.32/36	44	N	132	L. 1E
5	B	168	O. 7	25	B	79	G.32/36	45			
6	B	169	O. 7	26	B	93	G.32/36	46			
7	B	206	O. 7	27	B	121	G.32/36	47			
8	B	123	O. 7	28	B	72	G.32/36	48			
9	B	134	O. 7	29	B	97	G.32/36	49			
10	B	107	O. 7	30	B	95	G.32/36	50			
11	B	59	L. 1D	31	B	59	G.32/36	51			
12	B	54	L. 1D	32	B	66	G.32/36	52			
13	B	54	L 1D	33	B	89	G.32/36	53			
14	B	75	L. 1D	34	B	120	G.32/36	54			
15	B	66	L. 1D	35	B	68	G.32/36	55			
16	B	59	L. 1D	36	B	96	G.32/36	56			
17	B	50	L. 1D	37	B	76	G.32/36	57			
18	B	64	L. 1D	38	B	89	L. 1E	58			
19	B	81	L. 1D	39	B	85	L. 1E	59			
20	B	102	L. 1D	40	B	140	L. 1E	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		17263		Sum teller skal stemme m. nevner		17263		Sum teller skal stemme m. nevner		17263	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. O.= Oalsgaten

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: L.= Langgaten, G.=Gjesdalveien

7. Supplerende tekst Panterett for sameiet med kr. 10.000,- med pr.innenfor 90 % av opprinnelige kjøpesum ved første gangs omsetning, senere innenfor lånetakst til enhver tid.
Det tilhører 1 stk. biloppstillingsplass til hver boligseksjon i underetg. etter nærmere anvisning.

Øvrige bestemmelser i.h.h.t. sameieavtale.

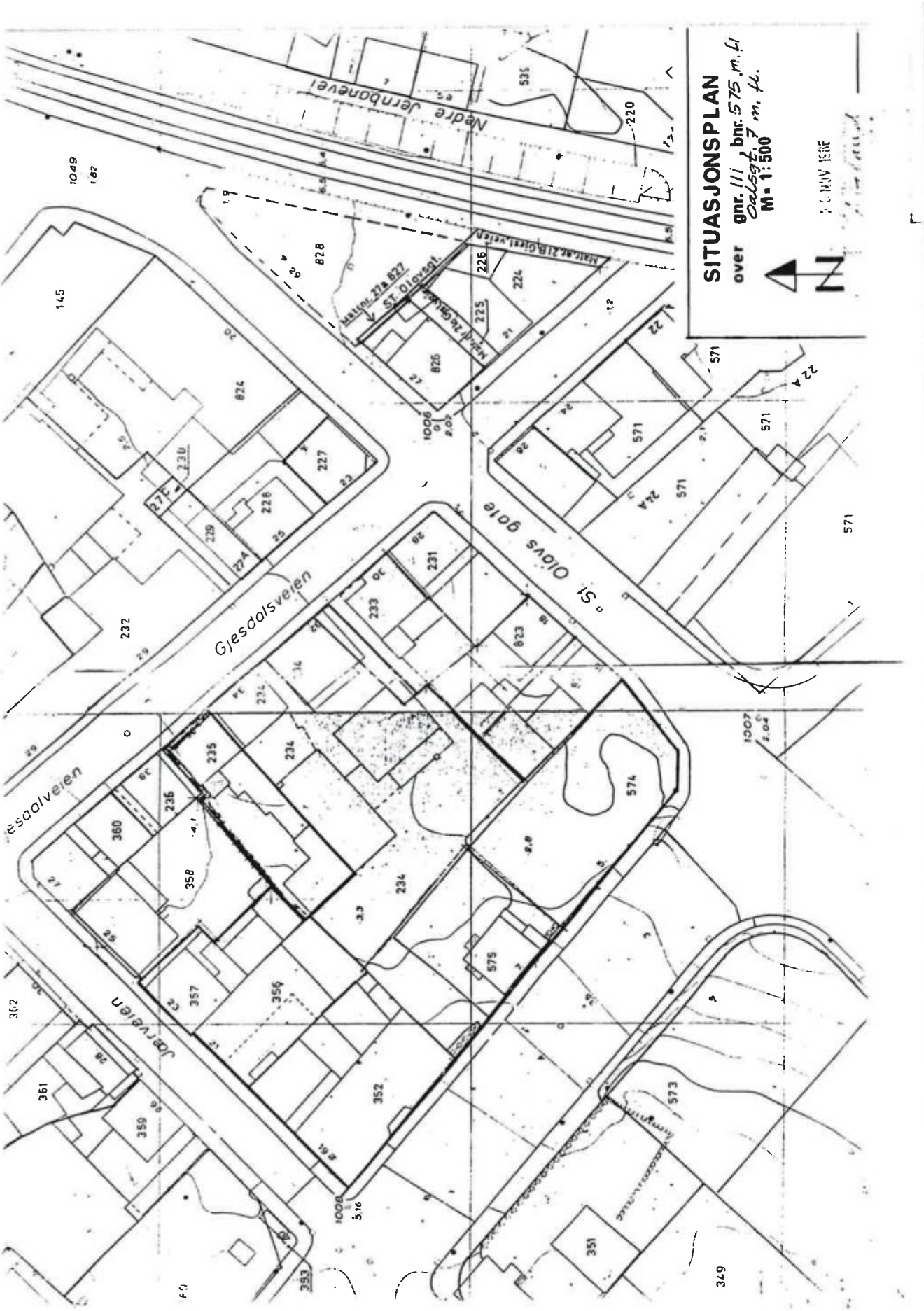
Dato 13/11-87

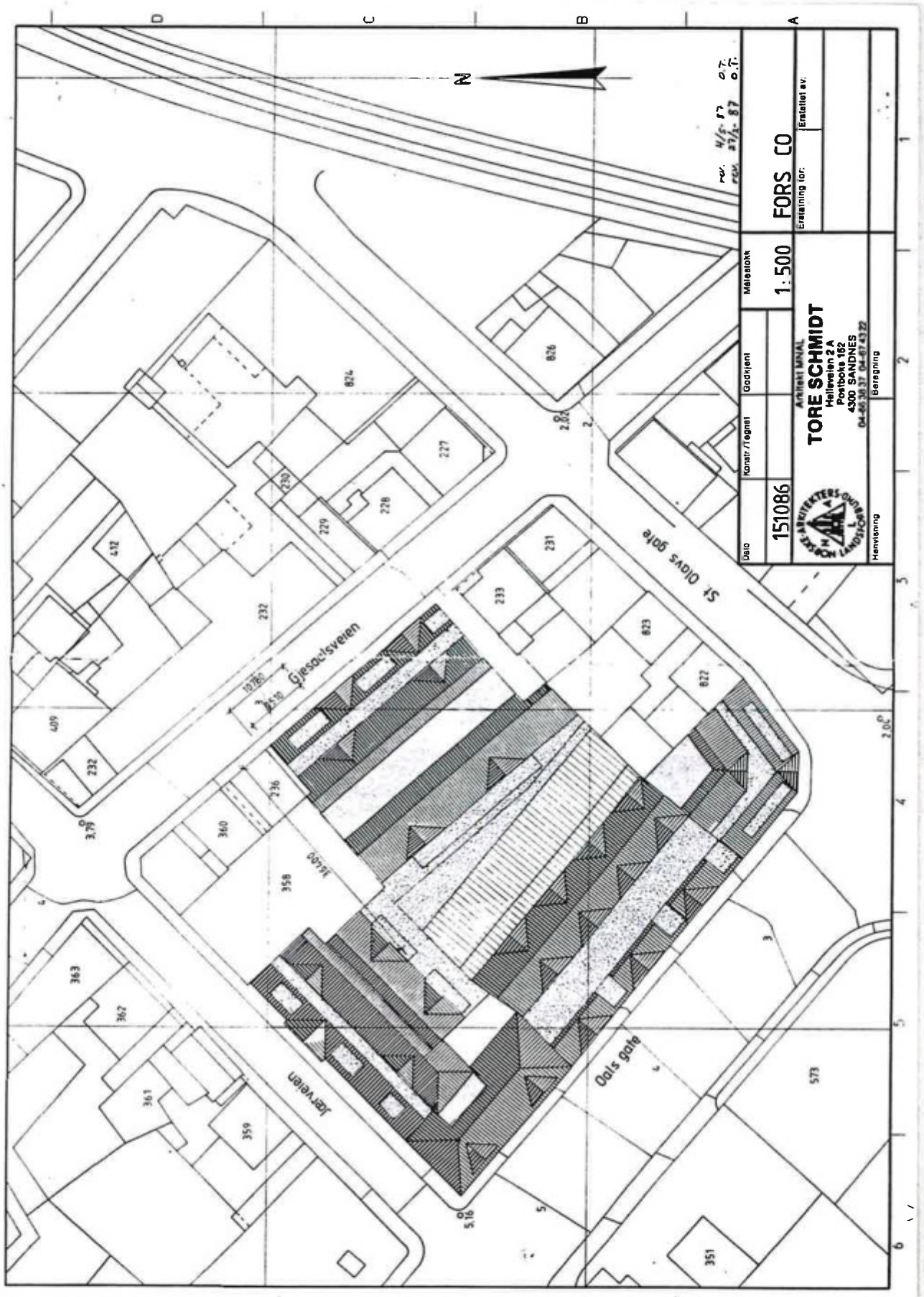
Sted Sandnes.

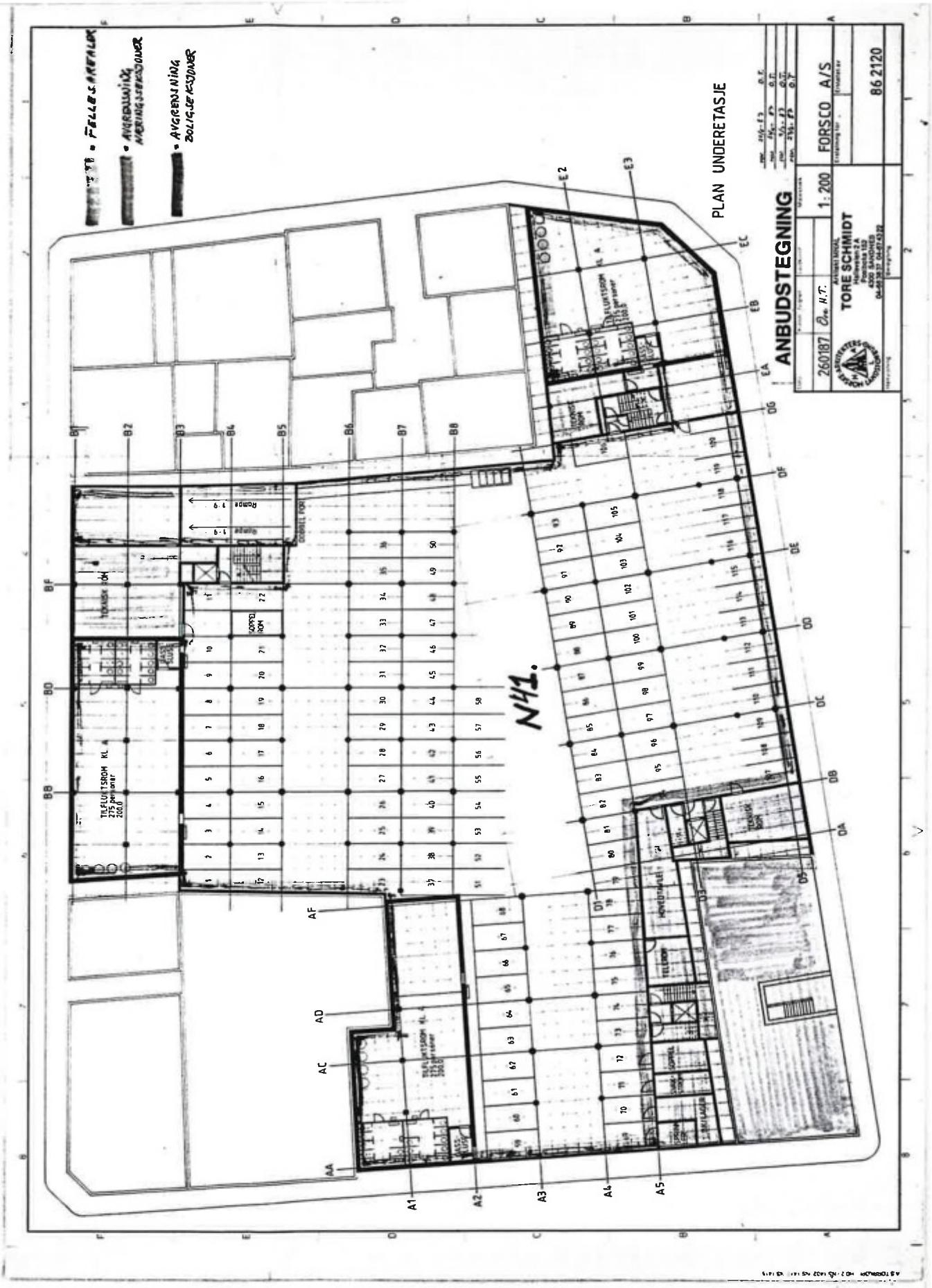
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sømmegården A/S

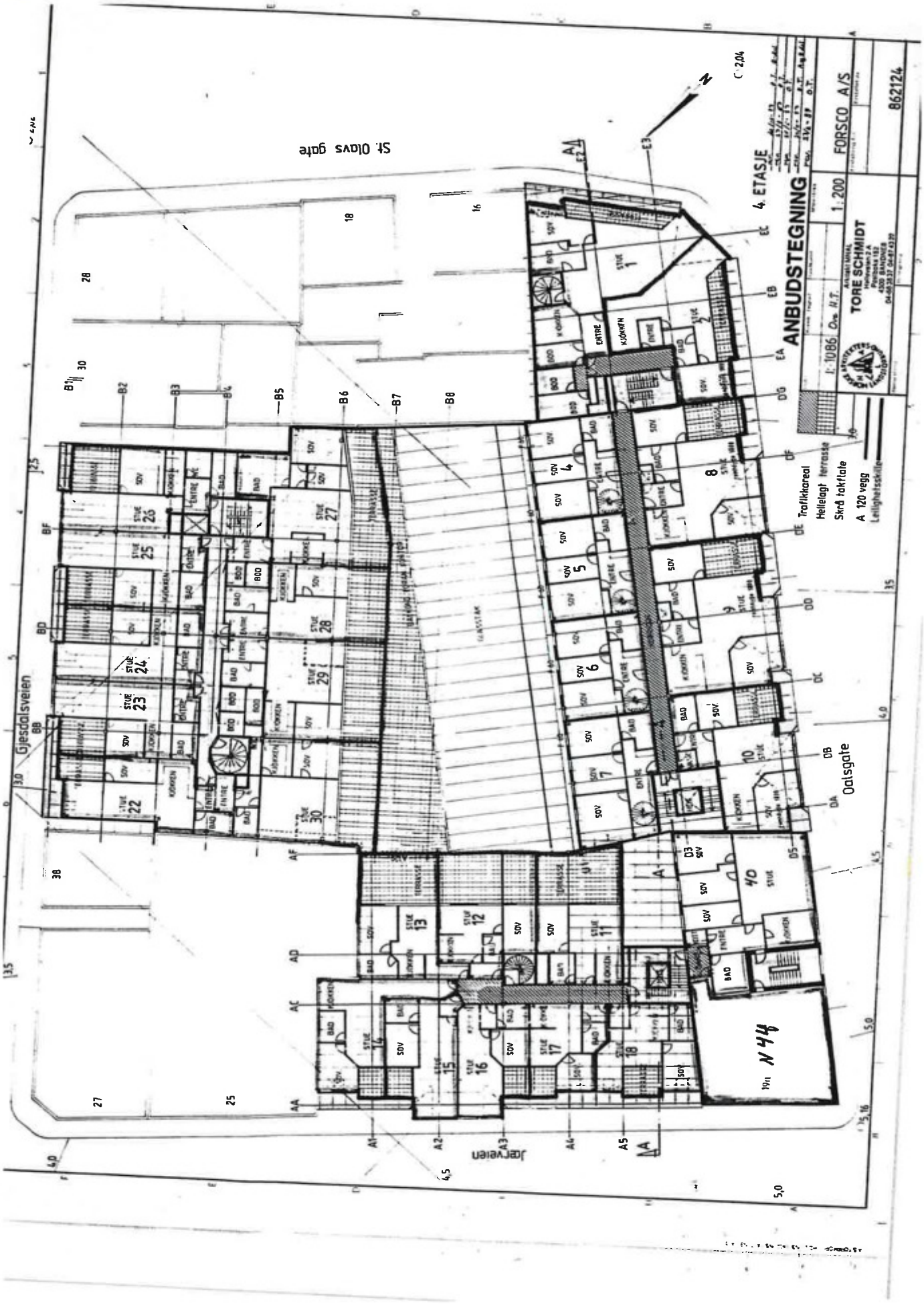
Tinglysingsstempel

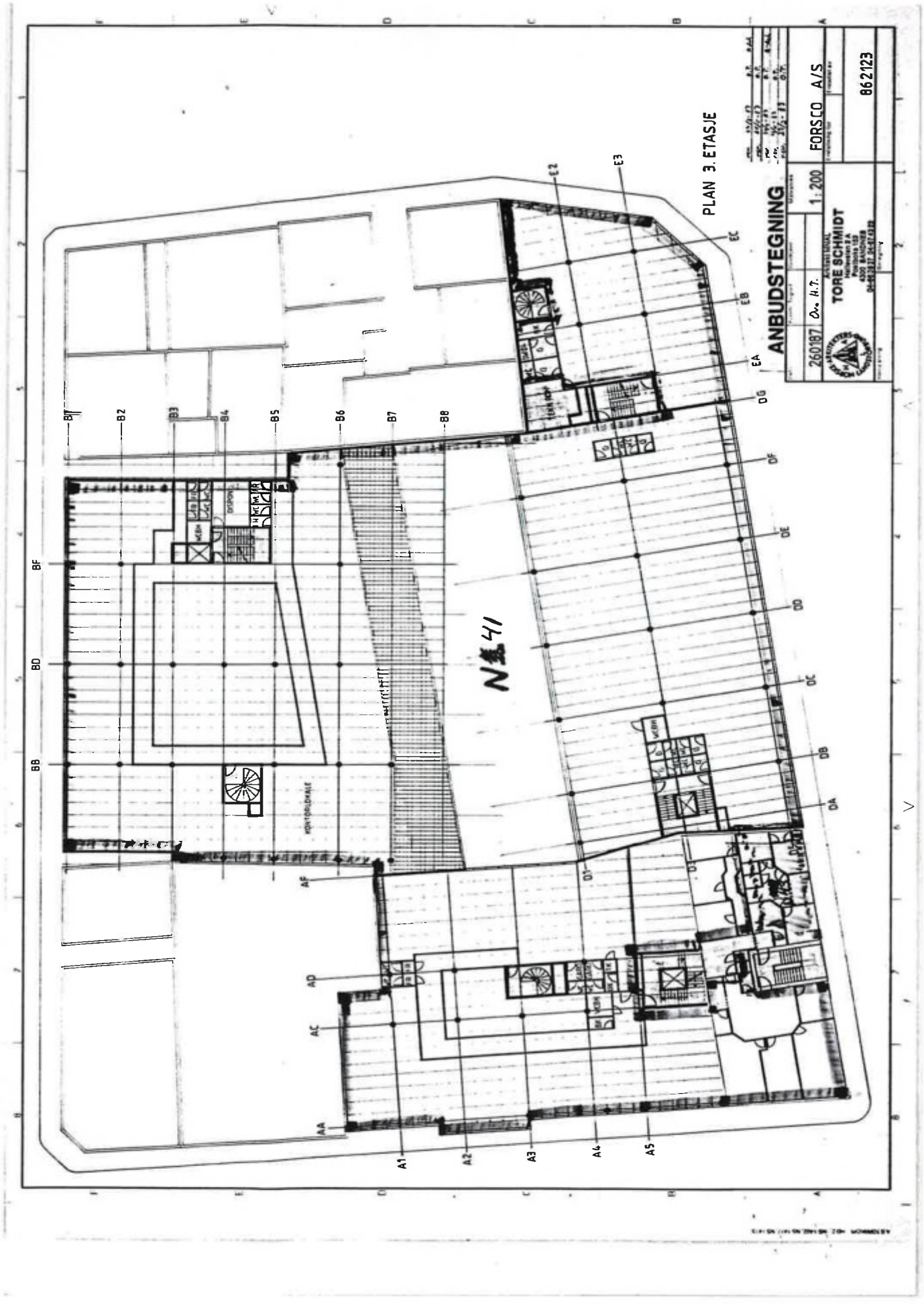

SITUASJONSPLAN
over gnr. 111, bnr. 575 m.fl
Dalsgt. 7 m. fl.
M - 1:500
Nedre Jernbaneveg
St. Olavs gate
Gjesdalsveien
Jørstveien
Hist. nr. 218 Gl. St. veien
Hist. nr. 218 822
St. Olavsgt.

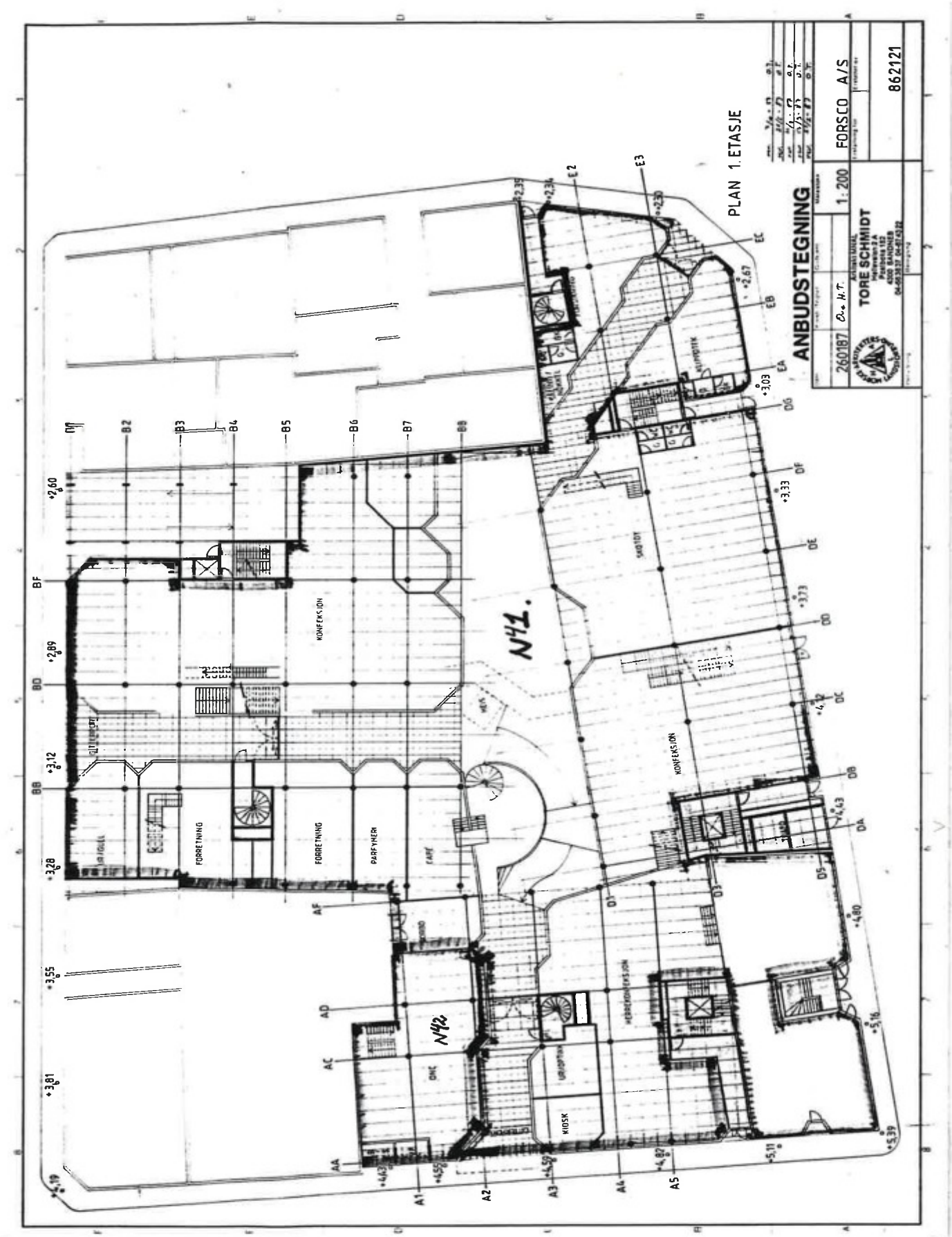

N
St. Olavs gate
Gjesdalsveien
Jærveien
Oals gate
FORS CO
Målestokk
1:500
Dato
151086
Konstr./Tegnet
Godkjent
Erstatning for:
Erstattet av:
Arkitekt MNAL
TORE SCHMIDT
Hellevelen 2 A
Postboks 162
4300 SANDNES
Henvisning
Beregning


PLAN UNDERETASJE
ANBUDSTEGNING
1:200
FORSCO A/S
86 2120
TORE SCHMIDT
N41.


PLAN 5. ETASJE
ANBUDSTEGNING
1:200
1:1086
FORSCO A/S
862125
TORE SCHMIDT
St. Olavs gate
Gjesdalsveien
Oalsgate
Jærveien
BALKONG
KJØKKEN
STUE
SOV
BAD
Trafikkareal
Hellelagt terrasse
Skrå takflate
A 120 vegg
Leilighetsskille


ANBUDSTEGNING
4. ETASJE
1:200
FORSCO A/S
862124
TORE SCHMIDT
St. Olavs gate
Gjesdalsveien
Oalsgate
Jærveien
Trafikkareal
Heilelagt terrasse
Skrå takflate
A 120 vegg
Leilighetsskille
N 44


PLAN 3. ETASJE
ANBUDSTEGNING
1:200
FORSCO A/S
862123
TORE SCHMIDT
260187
N41


PLAN 1. ETASJE
ANBUDSTEGNING
1:200
FORSCO A/S
862121
TORE SCHMIDT
260187
KONFEKSJON
FORRETNING
FORRETNING
PARFYMERI
KIOSK
Nr1.
Nr2.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Langgata 1D
Gnr. 111 Bnr. 234 Snr. 12 i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0041

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@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.

Notater