Roald Amundsens gate 28A, 4307 SANDNES



PROPR.NO

Selger
Jakob Tiberg
48255402

Prisantydning
2 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1108 Gnr. 111 Bnr. 685 Andelsnr. 24

Sentral, praktisk og sjarmerende 2-roms andelsleilighet, med balkong og garasje

PRISANTYDNING
kr 2 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 373 984 kr

TOTALPRIS
kr 2 863 984 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 322 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
23kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
7kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
17 672kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1978

































Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

En kjekk leilighet i 5. etg med egen garasje og mulighet for elbil lader. Innglasset balkong med utsikt over skog og grøntområder, havutsikt fra soverommet og en svært sentral beliggenhet med kort gang- og sykkelvei til Sandnes sentrum. Gode bussforbindelser til arbeidsplasser på Forus, Stavanger og Sola like utenfor, og felles sykkelparkering innendørs i 1. etg.

Innhold:

Gang, bad, soverom, bod/kontor, stue, kjøkken og innglasset balkong.

Bod like utenfor leiligheten, sportsbod i u.etg., felles sykkelparkering, garasje med mulighet for el-bil lader, (er montert lader i garasjen som er leid gjennom «elaway», laderen kan enten kjøpes eller leies videre)

Store og luftige rom
Svært god lagringsplass i 3 boder
Stor gjesteparkering
Egen garasje med elektrisk port

Velkommen på visning!

Beliggenhet

Sentrumsnært med gode bussforhold. 10 min gange til sentrum. Helt ny lekeplass rett i nærheten. Rolig og fint nabolag.

Annet

Det er BATE forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Fellesutgiftene inkluderer tv, internett, felles forsikring av
bygget, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, diverse drift og vedlikehold, energi/strøm
fellesområder og kommunale avgifter

Alle hvitevarer følger med salget.

Medfølger ikke salget:
Vegghengt Skoskap
Vegghengt tv benk

Jeg har tegnet boligselgerforsikring.

Overtakelse snarest om ønskelig.

Diverse

- Vinduer og balkongdør fra 2010
- Vvb fra 2019
- Fellesrom for alle i borettslaget i 1. etasje
- Uteplass med sittegrupper
- Store grøntområder

Omkostninger

2 490 000 kr (Prisantydning)
373 984 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 863 984 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

2 873 274 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Roald Amundsens gate 28 A, 4307 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 685
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18858-1747 **Referansenummer:** UQ1267

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Erik Bjorheim **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1978, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1978, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.
For videre omtale se respektive punkter i rapporten.
Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet
For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Eier overtok leiligheten i 2024. Det er ikke gjort noe oppgraderinger i leiligheten av dagens eier annet enn malt overflater og sat topp en spilevegg.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Andelsleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, fasadene er kledd med fasadeplater.
Flat tak-konstruksjon av betong, utvendig tekket med takbelegg, yttertaket er ikke besiktiget på befaringsdagen.
Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, spilevegg, malt tapet og baderomsplater. Fasadeplater i innglasset balkong.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i innglasset balkong.
Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.
Normalt med garderobeplass i boligen. Innbygd skap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i høyskap på kjøkken.
Avløpsrør av plast.
Stakeluke i felles arealer i kjeller.
Felles ventilasjonsanlegg i blokken.
Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.
Varmtvannsbereder på kjøkken. 112 liters tank fra 2019.
Dørtelefon i stue.
Sikringsskap i felles gang.
Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.
Det er felles brannvarslingsanlegg i blokken. Brannsentral ved hovedinngang til blokken.
Brannslange i skap i fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

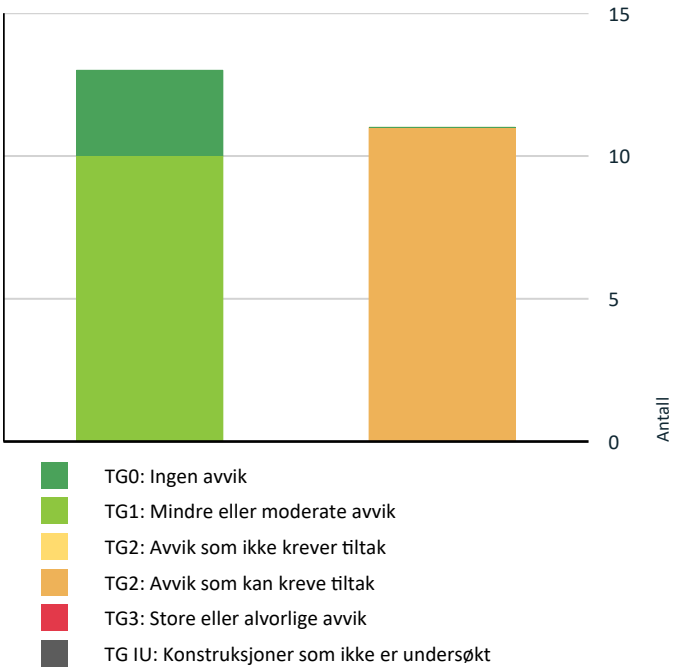
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 17.07.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
I flg. tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består i hovedsak av 2-lags i trekarmer, utvendig inndekket med aluminium. Vindu i innglasset balkong i aluminiumskarmer.
Registrert årstall på vinduer er 2010.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.
Skifte av vinduer og ytre vedlikehold utføres av borettslaget.
Stedvis noe små sår på karmer til vindu.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med kikkhull til leiligheten. Umalt utsiden av døren. Denne er fra 1977.
Altandør av tre med pressglassfelt fra stue til innglasset balkong.
Utvendig inndekket med aluminium. Registrert årstall er 2010.
Dørene er funksjonelle men ytterdør bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe hull på utsiden av ytterdør etter tidligere oppheng.
Noe slitt overflater på utsiden av ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe små sår og hull etter oppheng på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset altan (BRA-b) fra stue på ca 7,8 m². Dekke av malt betong.
Åpningsvindu i aluminium.

TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten disponerer en bod i 5. etasje på ca 4,4 m². (BRA-e)
Leiligheten disponerer en bod i underetasje på ca 2,8 m². (BRA-e)
Leiligheten disponerer garasje i rekke på ca. 14,8 m². (BRA-e). Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



Garasje i rekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, spilevegg, malt tapet og baderomsplater. Fasadeplater i innglasset balkong.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i innglasset balkong.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.
Det ble målt etter skjevheter i stue og entrè.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på nedre del av dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Innbygd skap på soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder på badet er ukjent. Utifra oppbygning av dette er det antatt bygget etter forskrifter i perioden 1997 til 2010
Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger



Baderomsinnredninger.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er ikke gulvvarme på baderomsgulvet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er laget høy oppkant ved terskel, ukjent løsning bak flisene der.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring under kabinett. Synlig silicon som tetting i sluket.
Det er ikke registrert mansjett eller synlig membran i sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.
Det er tettet med silicon i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Plastsluk med silicontetting.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

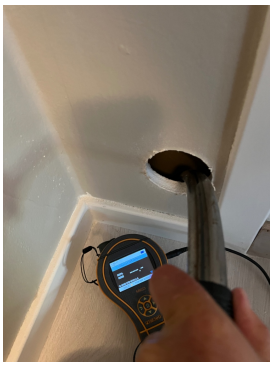
Luftespalte på vegg til felles anlegg. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er spalte under dørblad for tilluft til badet. Noe liten åpning mellom dørbladet og terskel.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entrè. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Vegg med trestender og plater.

Badet ellers står mot fellesarealer. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen. Det er derfor tatt hulltaking på eneste veggen som er tilgjengelig for dette. Veggen står langt fra våtsone til dusj.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for vaskemaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitt i skrog i skap under vask.
Litt slitt overflater til keramisk platetopp.
Litt slitasje på overflater til innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.



Slitt overflate til platetopp.



Noe slitasje på skrog i skap under vask.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent ventilator til felles anlegg. Normal trekk ved bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i høyskap på kjøkken.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler merking av stoppekran.
Eldre stoppekran i leililgheten.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran må merkes med skilt.



Eldre stoppekran i høyskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke i felles arealer i kjeller.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Felles ventilasjonsanlegg i blokken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke samlekar eller vannstoppeanlegg tilknyttet vasdkemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må lages løsning ved vaskemaskin for å hindre skader ved evt vannlekkasje ved denne.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på kjøkken. 112 liters tank fra 2019.
Samlekar under varmtvannsbereder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder på kjøkken.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon i stue.



Dørtelefon i stue.

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.

Sikringsskap i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringen på 40 amp.
7 kurser:
1 X 25 amp.
3 X 16 amp.
3 X 10 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke gitt opplysninger fra eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

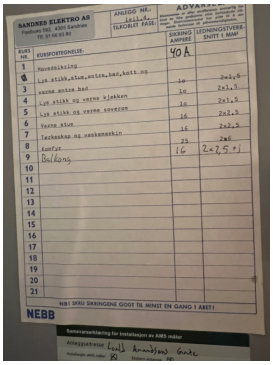
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen 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.



Kursbeskrivelsen.



Sikringsskap i felles gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.
Det er felles brannvarslingsanlegg i blokken. Brannsentral ved hovedinngang til blokken.
Brannslange i skap i fellesarealer.

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 Siste service utført i 2025.

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

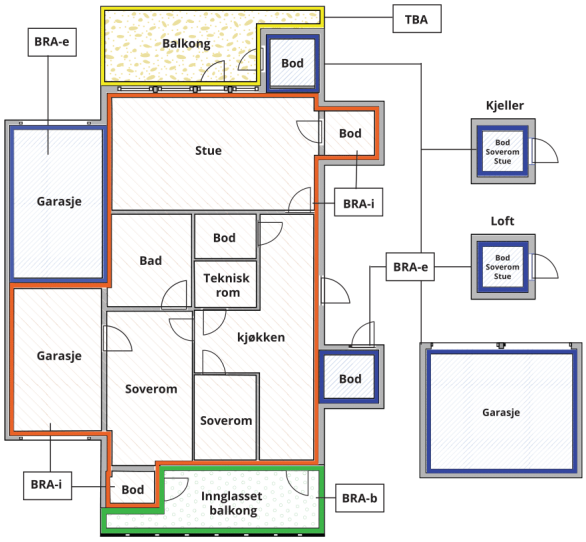
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		3		3	
1. etasje		15		15	
5. etasje	69	4	8	81	
SUM	**69**	**22**	**8**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
1. etasje		Garasje	
5. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod	Utvendig bod	Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i leiligheten er cirka 2,39 meter.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Jakob Tiberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	685		0	17672.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Felles tomt.	Eiet

Adresse
Roald Amundsens gate 28 A

Hjemmelshaver
Gandsfjord Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0504/GANDSFJORD BORETTSLAG	946991996	H0504	Bate boligbyggelag 51 84 95 00	Jakob Tihaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	42 000	44 642	*31.12.2024*	373 662	*31.12.2024*

Kommentar
Fellesgjeld er opplyst av andelseier.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	69 000 000
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		69 000 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gandfjorden borettslag er beliggende i Sandnes. Skole, barnehage, butikk og bussforbindelser i området. Alle daglige servicetilbud i Sandnes sentrum. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 7004
PLANTYPE: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Østraadtbanen
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 20.04.1972
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
AREAL. 38129.84

Reguleringsplanformål:
Bruksformål: Blokkbebyggelse
Planidentifikasjon: 7004
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
AREAL. 20592.67

Om tomten

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplass. Fellestomt med plen, bed og busker. Asfalterte gang- og kjørearealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er blitt opplyst om felleskostnader for andelsleiligheten på 5.322,- pr måned.
Heis i bygget.

Opplysninger borettslaget:
Borettslaget består av 182 andeler.
- Hund , katt o.l er ikke tillatt. Andelseier kan søke styret om tillatelse dersom de har før innflytting.
- Borettslaget har garasjer som selges fritt innenfor borettslaget.
- Borettslaget har pågående rørprosjekt i 2024, som planlegges ferdigstilt første halvår 2025.
- Telia TV grunnpakke/internett betales over felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Kulturminne
BESKRKORT: Høyblokk i gammel leirbane, planlagt 1963, bygd på 1970-tallet.

Bygning
Bygningsnummer: 170025792
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer
Største høyde: 51.78
Minste høyde: 18.70

Eiendom
Kommune: Sandnes
Gnr: 111
Bnr: 685
Fnr: 0
Snr: 0

Kommuneplan

Kommune(del)plan:
KOMM: 1108
Planidentifikasjon: 202005
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 15.05.2023
Plannavn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Arealformål:
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Planidentifikasjon: 202005
KOMM. 1108

Sikringsone
KPSIKRING: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_1
Planidentifikasjon: 202005
AREAL: 65532231.45

KpStøySone:
KPSTØY: Gul sone iht. T-1442
HENSYNSONENAVN: H220
PLANID: 202005

KpFareSone:
KPFARE: Ras- og skredfare
HENSYNSONENAVN: H310_3

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Rekkehus og flermannsboliger i området.
2-roms leilighet beliggende i 5 .etasje.
Høyblokk på 12 etasjer samt underetasje og kjeller.

Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet.
Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Borettslaget vedlikeholder fellesarealene.
Det ble på befaringsdagen ikke opplyst om forhold som kan øke fellesgjeld eller husleie.

Generelt:
En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter og tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92989763			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/UQ1267

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

Egenerklæring

Roald Amundsens gate 28A, 4307 SANDNES

16 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roald Amundsens gate 28A	Roald Amundsens gate 28A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tiberg, Jakob

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94999993

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tiberg, Jakob	**2025-06-16**

Identification

bankID Tiberg, Jakob

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tiberg, Jakob	16/06-2025 12:32:12	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Informasjon fra Bate boligbyggelag – borettslag med forkjøpsrett

Ved salg av borettslagsbolig tilknyttet Bate er det krav om utlysning av forkjøpsrett. Fast annonsedag er torsdag, og meldefrist for medlemmene er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Unntak kan forekomme ved helligdager og høytider.

Bestille forkjøpsrett-annonse
Frist for å bestille annonse er **onsdag kl. 12:00** (vedlagte skjema kan ev. benyttes). Boligen annonseres på www.bate.no med link til Finn.no dersom boligen er annonsert der.

Ved forhåndsutlysning utlyses forkjøpsrett før boligen er solgt. Det er ikke bindende å melde forkjøpsrett. Når frist for å melde forkjøpsrett er utløpt sendes info om antall forkjøpsberettigede til megler. Det er krav om ny utlysning dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder fra siste utlysning.

Ved etterhåndsutlysning er bolig allerede solgt og utlyses til fast pris. Det er bindende for medlemmer å melde forkjøpsrett.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt må skriftlig melding sendes til Bate. Melding må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato. Bate sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre, som i henhold til Lov om burettslag har 20 dagers behandlingsfrist. Boligen kan ikke tas i bruk av kjøper før søknaden er godkjent.

Medlemskap i Bate
Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres. Innmelding gjøres på bate.no.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet eller ved private salg).
NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Gebyrer

Eierskiftegebyr	**Kr. 6 570,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om burettslag)
Forkjøpsrettgebyr	**Kr. 8 213,-**

Gebyrene faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Jorunn Mehus	97 99 58 17
Torill Bollestad	41 64 32 66
Tone Hartvedt	45 60 09 04
Torunn Nicolaisen	91 52 16 00

Bestilling på utlysing av forkjøpsrett

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er **onsdag kl. 12.00.** Boligen vil bli annonsert på www.bate.no. Fast annonsedag er torsdag (unntak kan forekomme ifbm. helligdager og høytider). Medlemsfrist er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Våre saksbehandlere vil orientere om antall interessenter og ansiennitet etter fristens utløp.

Ved parallellutlysing (forhåndsavklaring)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Selgers navn:	Medeiers navn:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers email:		
Meglers fax:	Dato for utlysing:		
Prisant. (eks. fellesgjeld):	Dato visning:	Kl:	

Ved etterhåndsutlysing (fast pris)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Navn selger:	Navn medselger:		
Navn kjøper:	Kjøpers fødselsnr:		
Adresse kjøper:			
Navn medkjøper:	Medkjøpers fødselsnr:		
E-post-adresse kjøper(e):			
Kjøpers tlf:	Medkjøpers tlf:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers e-post:		
Dato solgt: / Pris eks. fellesgjeld:	Overtakelse:		

Sendes til: forkjopsrett@bate.no . Vennligst ta kontakt dersom annonsebekreftelse ikke er mottatt innen onsdag ettermiddag.

Jorunn Mehus: jorunn.mehus@bate.no tlf: 97 99 58 17
Torill Bollestad: torill.bollestad@bate.no tlf. 41 64 32 66
Tone Hartvedt: tone.hartvedt@bate.no tlf. 45 60 09 04
Torunn Nicolaisen: torunn.nicolaisen@bate.no tlf: 91 52 16 00

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

Boligopplysninger:

Gandsfjord Borettslag
Roald Amundsens gate 28 A
4307 SANDNES

Vår ref.: 333/24
Type: Borettslag
Eiere: Jakob Tiberg

Organisasjonsnr: 946 991 996 **Andelsnr:** 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 322**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Trappevask	65
	Felleskostnader	5 107
Objekt:	Garasjenr. 7 (1588 - 7)	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	373 984	Gjeld siste årsoppg.:	373 662
Klient ajourf. lån:	69 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	69 000 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 32907233870, Jæren Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2025: 4.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 17.06.2025: 69 000 000
Andel av saldo: 373 984
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.09.2057)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sverre Hansen
Adresse:	Nøtteveien 8A
Postnr/-sted:	4327 SANDNES
Telefon:	Mob.: 97312616
E-post:	gandsfjord@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	373 662	Andre inntekter:	1 349
Annen formue:	44 642	Utgifter:	18 653		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	42 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1978
Gårds/bruksnr:	111/685
Bygningstype:	Høyblokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92989763

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0504
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				

Boligopplysninger:

Gandsfjord Borettslag
Roald Amundsens gate 28 A
4307 SANDNES

Vår ref.: 333/24
Type: Borettslag
Eiere: Jakob Tiberg

Organisasjonsnr: 946 991 996

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	65
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 65		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 182 andeler.
- Hund , katt o.l er ikke tillatt. Andelseier kan søke styret om tillatelse dersom de har før innflytting.
- Borettslaget har garasjer som selges fritt innenfor borettslaget.
- Borettslaget har pågående rørprosjekt i 2024, som planlegges ferdigstilt første halvår 2025.
- Telia TV grunnpakke/internett betales over felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter
for
Gandsfjord Borettslag org nr. 946.991.996
tilknyttet
Bate boligbyggelag
Vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004
Endret på generalforsamling den 18.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Gandsfjord borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(4) Det samme gjelder selskap som har ti1 formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til ñ overdra sin andel, men erververen md godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vi1 være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til a erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier hat' rett til a erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras ti1 ektefelle, til andelseierens eller eldefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter sepårasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til a gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 færste ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skillet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skillet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal fa overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og brulcsoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate brukren av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som horer boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, appårater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å montere motoriserte kjøkkenventilatorer og andre motoriserte avtrekksvifter i leilighetene. Borettslaget skal kreve at slikt utstyr fjernes for andelseiers regning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige repårasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, appårater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og

innvendige dorer med karmer. Vedlikehold av gulv som er montert i tre eller annen materiale på terrasse og innplassering som andelseier har fått montert ute på terrassen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning bade til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Alt av felles utelys, garasjer, parkering og hageanlegg, samt beplantning.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Varmtvannsbereder som er defekt eller dårlig pakninger skiftes ut av borettslaget. Borettslaget gjennomfører vannsjekk hver 5. år.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, terrassedører og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang ti1 boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført..

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte sitt ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler ti1 boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1)

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det fores protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt ti1 å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler Gandsfjord Borettslag
Vedtatt på styremøte 12.11.86,
endret på generalforsamling 16.03.95, 18.03.02, 26.04 2006, 28.04.2022

HUSORDENSREGLER

GANDSFJORD BORETTSLAG

1. Ro og orden

1.1 Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.

1.2 Mellom kl. 23.00 og 07.00 bør såvidt mulig støy unngås. Vær oppmerksom på at vaskemaskin og andre husholdningsmaskiner ikke skal brukes i tidsrommet 23.00 til 07.00.

1.3 Sang, musikk, radio og TV må ikke ha en slik styrke at det sjenerer naboen.

1.4 Banking eller slag på trappegelenderet o. l. forplanter seg i huset og må ikke

forekomme. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og ikke etter kl. 20.00 på hverdager.

2. Fellesarealer

2.1 Fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring private eiendeler. Dette gjelder også i kjelleren.

2.2 Ikke tillatt å røyke på innvendige fellesområder som heis, trappeganger, felles oppholdsrom og inngangsrom.

2.3 Sykler og barnevogner parkeres i dertil avsatte sykkelrom. Defekte sykler eller barnevogner må ikke parkeres i felles kjellerrom.

2.4 Lys i kjeller og boder skal være slukket når rommene ikke er i bruk.

2.5 Oppslagstavlen i fellesgang, skal hovedsakelig brukes til informasjon om forhold knyttet til borettslaget/boligbyggelaget og eldresenteret.

2.6 Vask av kjøretøy skal ikke foregå på fellesareal.

2.7 Branndører skal alltid være lukket.

2.8 Skilt og oppslag satt opp av styret, er forpliktende for alle.

2.9 Inngangsdør til leilighetene er branndører og skal være lukket. Dette skal også hindre at matlukt/røyk kommer ut i fellesgangen.

3. Antenner

3.1 Parabol og andre antenner må ikke monteres på borettslagets eiendom eller egen terrasse uten styrets tillatelse.

3.2 Parabolantenne må ikke plasseres slik at den er til sjenanse for andre beboere.

3.3 Parabolantenne og eventuelt andre antenner må ikke forstyrre eksisterende felles kabelopplegg**.**

4. Parkering og bilkjøring

4.1 Parkering skal bare foregå på oppmerkede plasser.

4.2 Parkering foran inngangspartiene er bare tillatt i forbindelse med av- og pålessing. Sørg for at dette tar så kort tid som overhodet mulig. Bossbilen og utrykningskjøretøyer skal til enhver tid ha fri adkomst til inngangspartiet i alle blokkene.

4.3 Beboerne som disponerer kjøretøyer som er så store at de opptar mer enn vanlig parkeringsplass, tar kontakt med styret og avtaler hvor kjøretøyet kan parkeres.

4.4 Avskiltede biler skal ikke parkeres på lagets eiendom. Styret kan gi tillatelse til slik parkering for et kortere tidsrom. Hvis slike biler ikke blir fjernet innen den frist styret gir eieren, blir bilen overlatt til politiet.

4.5 Beboere og gjester er forpliktet til å respektere skilting av parkeringsplasser for forflytningshemmede, hjemmesykepleien og ladeplasser for el-biler.

5. Dyrehold

5.1 Det er ikke tillatt for beboerne i Gandsfjord BRL å anskaffe seg hund, katt eller eksotiske dyr, før de har fått styrets tillatelse.

5.2 Det er båndtvang innenfor bygninger og lagets eiendom.

5.3 Alle eiere av kjæledyr må vise hensyn overfor andre beboere.

5.4 Eieren må sørge for å fjerne kjæledyrets etterlatenskaper umiddelbart fra lagets eiendom.

5.5 Styret har anledning til å trekke tillatelsen tilbake dersom dyreholdet er til sjenanse for andre.

6. Bruk av terrasse.

6.1 Terrassen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene.

6.2 Grilling er ikke tillatt.

6.3 Gulvtepper o.l. må ikke ristes ut over terrassen.

6.4 Lufting og annen opphenging av tøy må skje slik at ikke er synlig fra bakkenivå.

6.5 Ved rengjøring av terrassen må unødig søl med vann unngås.

6.6 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene eller andre dyr fra terrassen, vindu eller andre steder på fellesområdet.

6.7 Ved røyking på terrasse, må vindu på terrassen være åpent for å unngå at røyk kommer inn i terrassenes ventilasjonssystem.

7. Søppel

7.1 Borettslaget har nedgravde søppelcontainere med kildesortering ved hver blokk. Foran B-blokken er det egen container for glass og metall.

7.2 Mindre mengder spesialavfall som batterier, lyspærer o.l. kan kastes i røde plastbeholdere i søppelrom til høyre for hovedinngangen i hver blokk.

7.3 Større mengder spesialavfall (malingrester, elektriske apparater o.l.), må andelseier selv levere på IVAR gjenvinningsstasjon.

7.4 Fellesgangene i kjelleren må ikke brukes til å plassere møbler eller andre gjenstander. Dette vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning. Midlertidig oppbevaring i forbindelse med flytting kan avtales med styreleder, og gjenstander må merkes med signert og datert godkjenning.

7.5 Utvendige frittstående containere kan benyttes til restavfall som er for stort til å kastes i nedgravde containere. Møbler, skap o.l. må demonteres før det kastes. Containerne skal alltid være låst. Spesialavfall og bioavfall må ikke kastes i de frittstående containerne.

7.6 Større mengder avfall i forbindelse med renovering o.l., må andelseier selv transportere til gjenvinningsstasjonen.

8. Heisanlegg

8.1 Heisen må ikke misbrukes.

8.2 Slag og støt på heisdørene må ikke forekomme.

8.3 Feil på heisen meldes til leder, eller direkte til Heis1. Telefonnummer finnes på oppslagstavle og på Bate Min Side.

9. Vedlikehold

9.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt § 5-1 i vedtektene

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikehold av gulv som er montert i tre eller annet materialer på terrasse og innglassering som andelseier har fått montert ute på terrassen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking av rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

9.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt § 5-2 i vedtektene.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Alt av felles utelys, garasjer, parkering og hageanlegg, samt beplantning.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Varmtvannsbereder som er defekt, eller dårlig pakninger skiftes ut av borettslaget. Borettslaget gjennomfører vannsjekk hvert 5. år.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, terrasse dører og ytterdører til boligen eller

reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Gandsfjord Eldresenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Sverre Hansen ble valgt til møteleder og Laila Torsteinbø ble valgt til sektretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Anne Gravdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 37 andelseiere og ingen innleverte fullmakter. Totalt 37 stemmeberettigede. Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 491.160.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Container avfall

Saken ble diskutert og generalforsamlingen stemte ned forslaget.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Elbil lading og parkering

Saken ble diskutert og generalforsamlingen var enig om at styret vurderer ladeanleggene videre og styret arbeider videre med parkeringssituasjonen.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Sverre Hansen ble valgt til styreleder i 2024 og fortsetter i ett år til.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Leif Kåre Kolnes, Vegard Hansen og Mads Vangen Søreide ble enstemmig valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Anne Gravdal ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Anne Gravdal ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Sverre Hansen ble valgt til Bate sin generalforsamling.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Sverre Hansen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Inger-Helen Oliversen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Leif Kåre Kolnes valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Vegard Hansen valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Mads Vangen Søreide valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Anne Gravdal valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Gandsfjord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Hansen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Laila Torsteinbø (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Anne Gravdal (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Gandsfjord seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Cathrine Furenes ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Leif Arnold Halonen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 25 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 27 stemmeberettigede.I tillegg møtte Magnus Straume, Sverre Hansen (kandidat som styreleder) og Cathrine Furenes fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble presentert av møteleder.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 491 600.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plassering av felles uteareal

Saken ble presentert av møteleder. Forslagstillers forslag til vedtak og styrets forslag til vedtak ble satt opp mot hverandre og tatt til votering.

Vedtak:
Styrets forslagt til vedtak fikk flertall og ble derfor vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen presenterte sin innstilling og alle kandidatene fikk presentere seg.

Vedtak:
Sverre Hansen ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Susanne Ramsdal og Inger-Helen Oliversen ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Leif Kåre Kolsnes og Anne Gravdal ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Sverre Hansen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Karima Bacha valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Michael Khatcharian valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Susanne Ramsdal valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Inger-Helen Oliversen valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Anne Gravdal valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Leif Kåre Kolsnes valgt for 1 år i 2024

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Anne Lovise Borsheim Thorsen utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

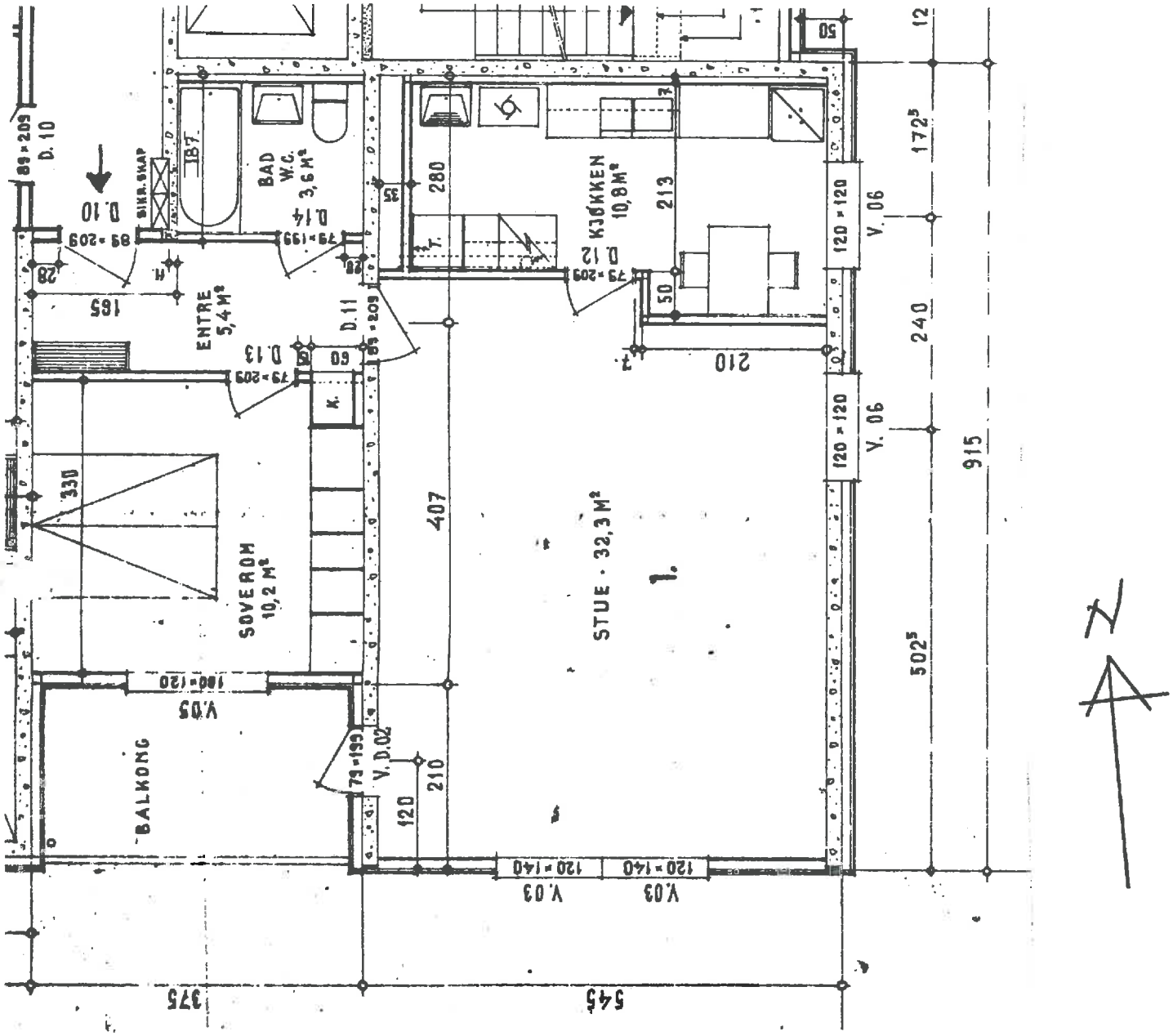
Vedtak:
Som delegert til generalforsamlingen i Bate velges Sverre Hansen.

Sandnes 23.04.2024

Protokoll for Gandsfjord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Furenes (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Leif Arnold Halonen (sign.)	24.04.2024

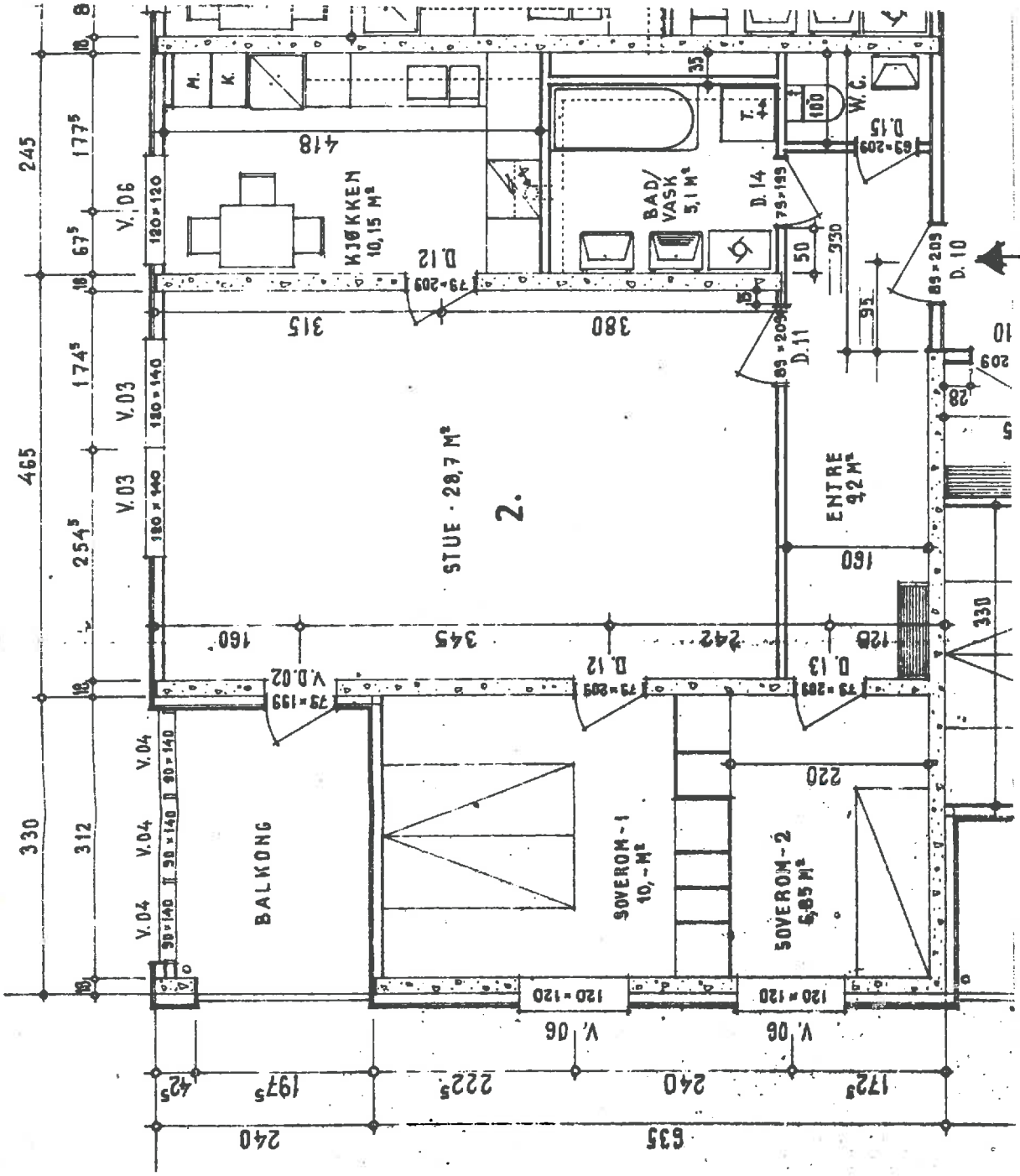


2 ROMS LEILIGHET

NR. 1

BA = 68,4 m2

BORETTSLAGS NR 33

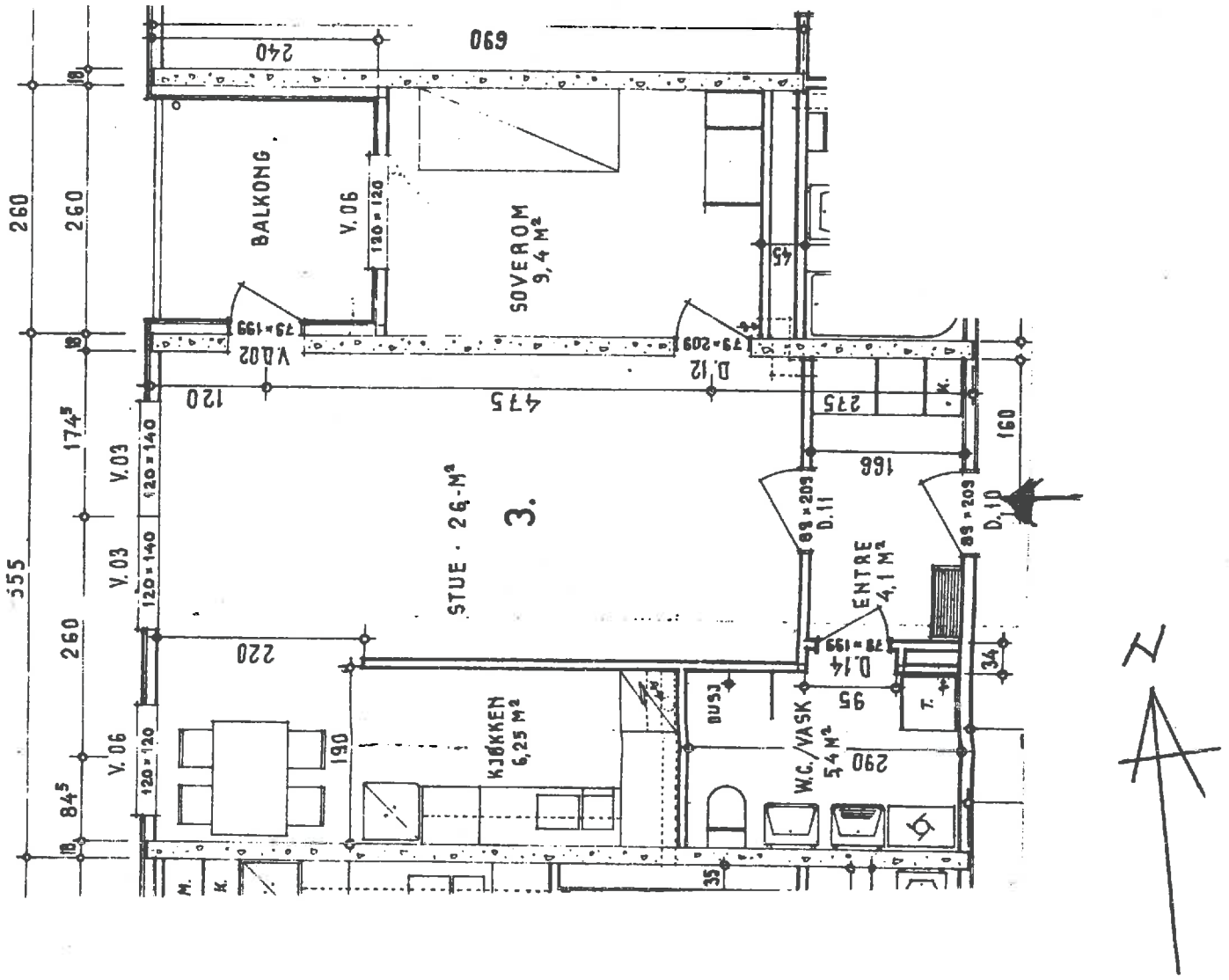


3 ROMS LEILIGHET

NR. 2

BA = 78,3 m²

BORETTSLAGS NR 33

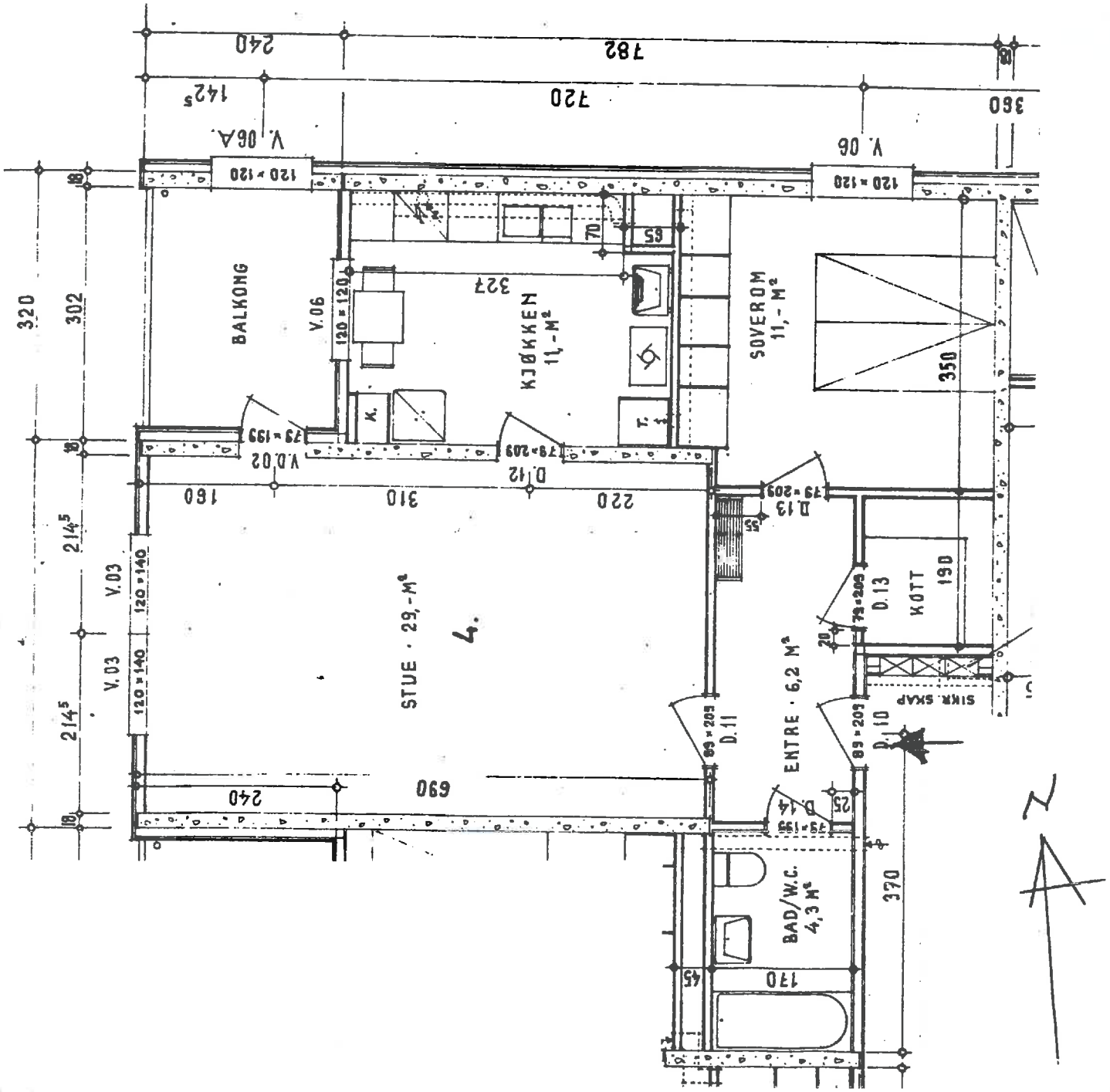


2 ROMS LEILIGHET

NR. 3

BA = 54,8 m²

BORETTSLAGS NR 33

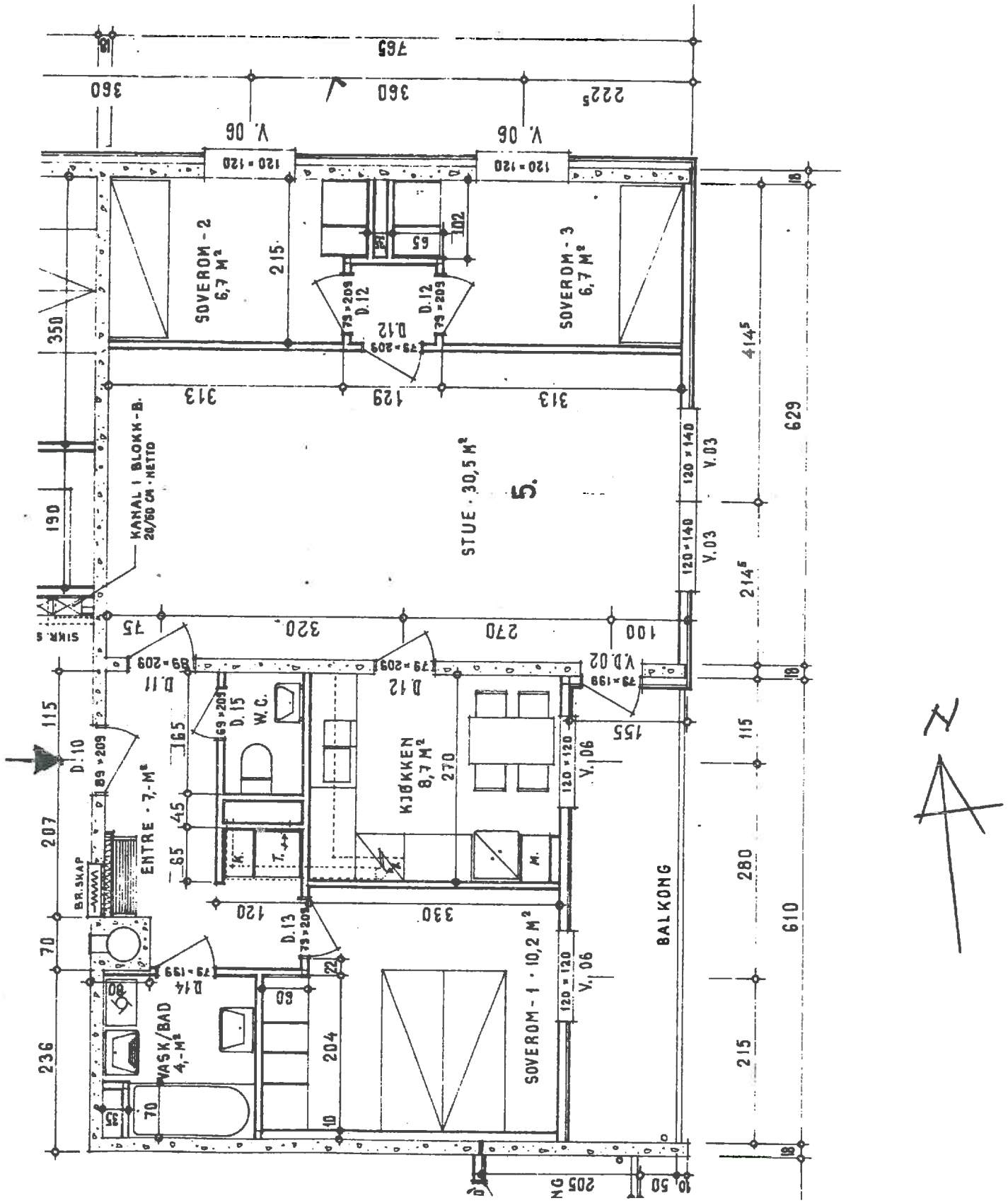


2 ROMS LEILIGHET

NR 4

BA = 65 m2

BORETTSLAG NR 93

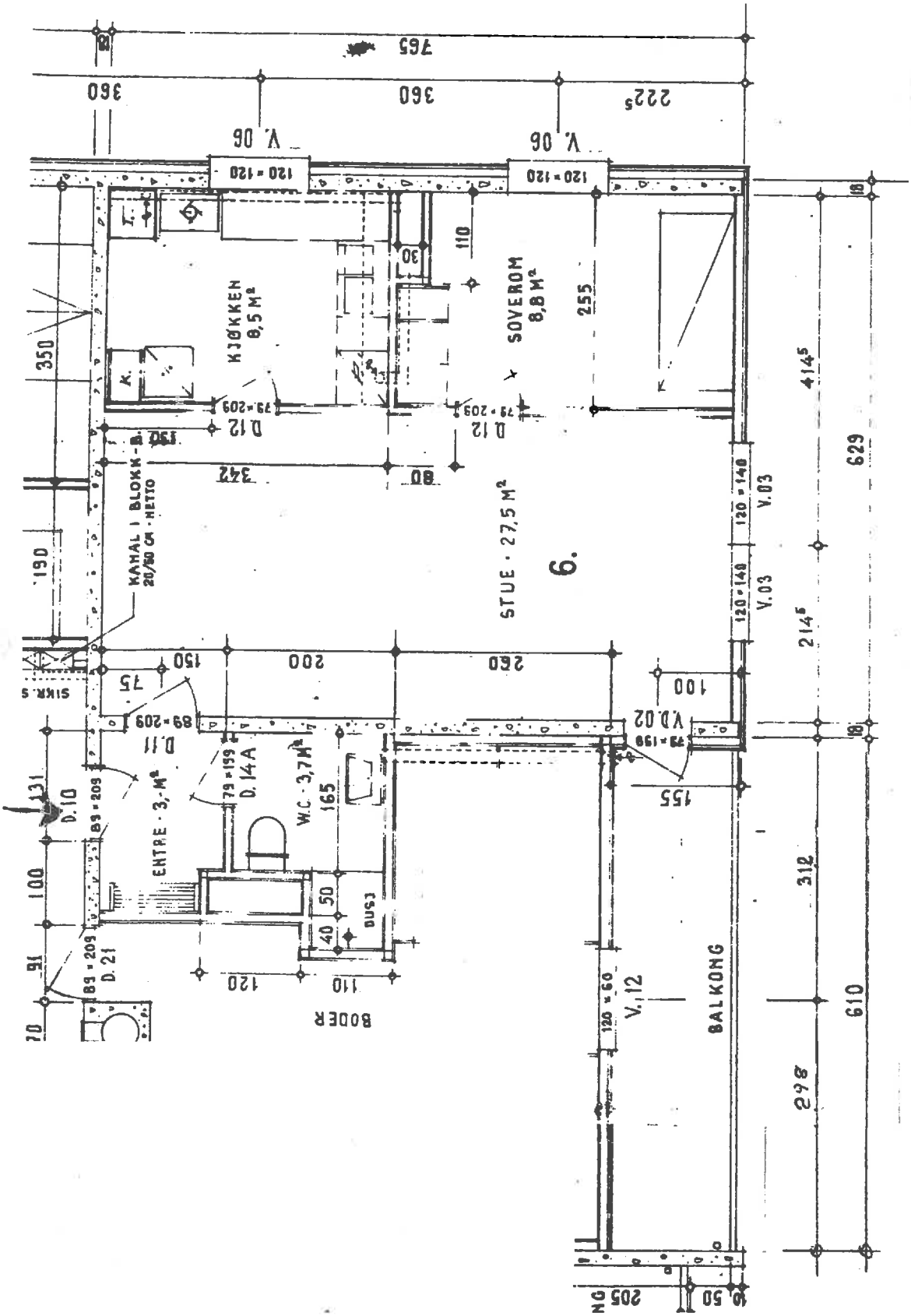


4ROMS LEILIGHET

NR. 65

BA: 84 m2

BORETTSLAG. NR 33

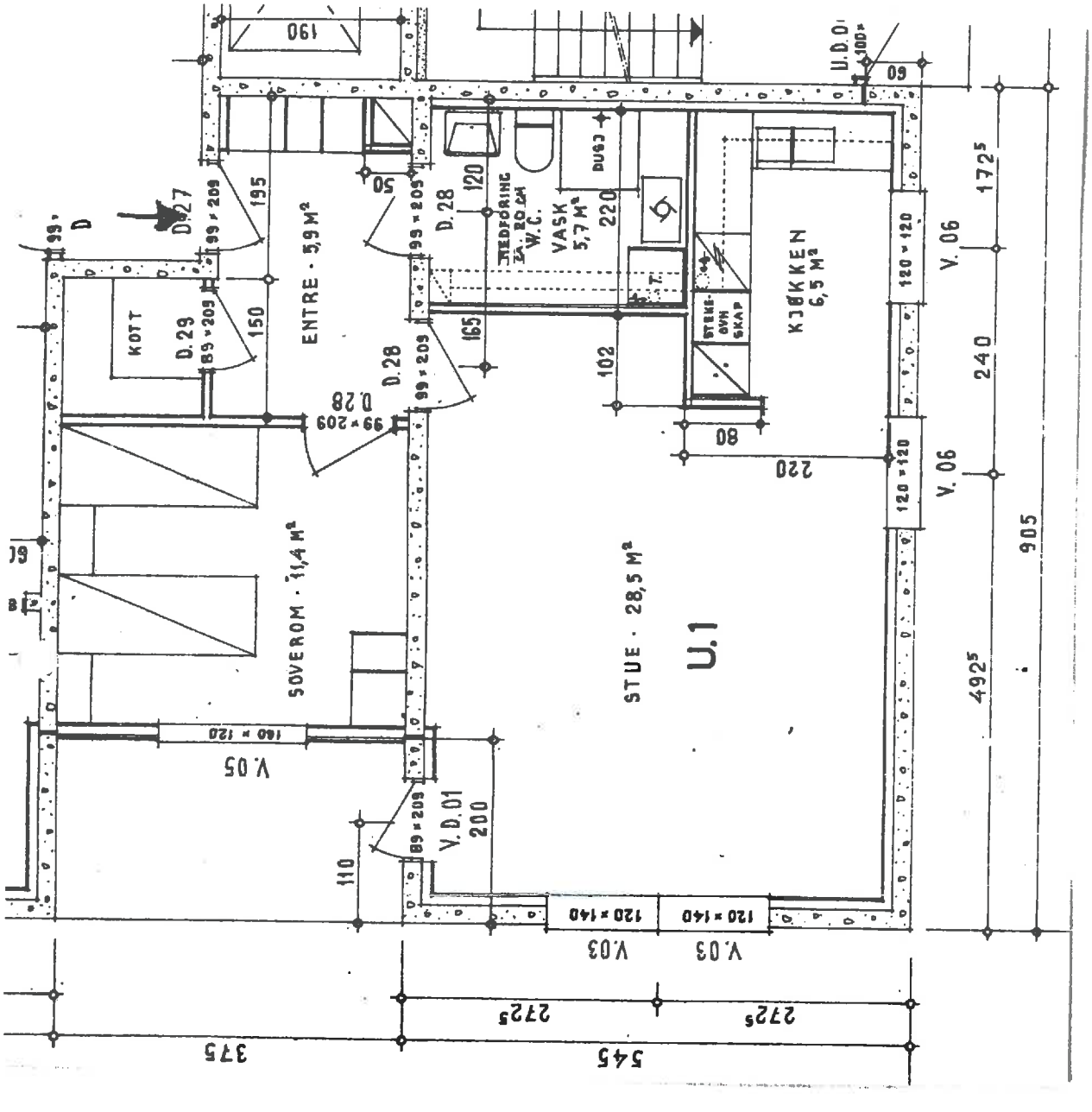


2 ROMS LEILIGHET

NR 30

BA = 59,5 m²

BORETTSLAG NR 33

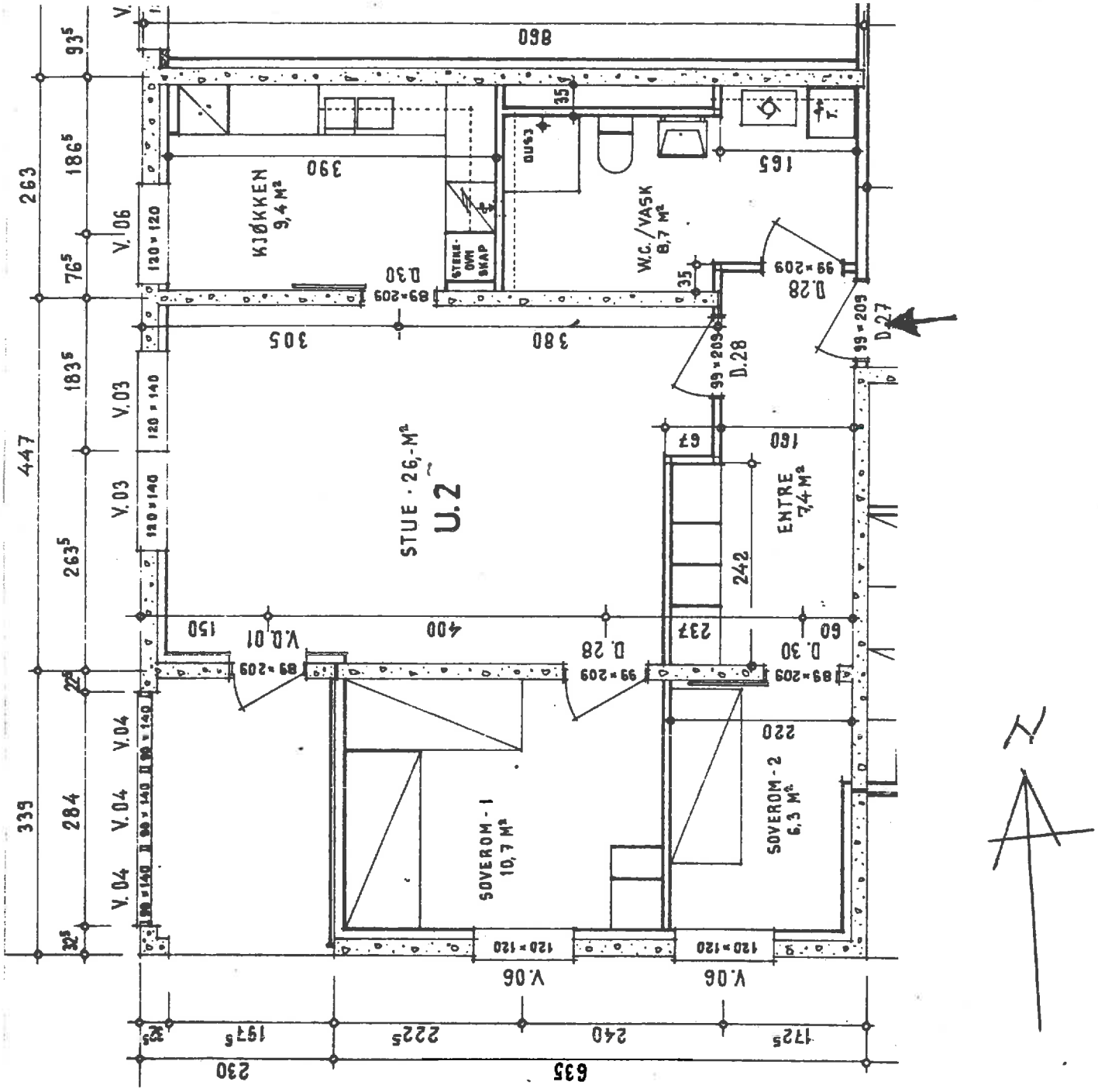


2 ROMS LEILIGHET

NR. 126

BA = 64 m²

BORETTSLAG NR 33



3 ROMS LEILIGHET

NR. 127

BA = 74,5 m²

BORETTSLAG NR 33

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Gandsfjord Eldresenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Container avfall

6 Elbil lading og parkering

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Gandsfjord Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 491.160, samme beløp som året før.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Container avfall

Container som vi hadde fast før ble fjernet da det ble kastet skadelig avfall og kostnad og muligens, men med den konsekvens at beboere setter ut store ting som møbler, madrasser osv ved søppelstasjon istedenfor som ikke er et vakkert syn eller noe grei løsning.

Forslag til vedtak: Innføre ordning vi hadde for lenge siden at 2 ganger i året ble det satt en åpen container ved inngang til hver blokk som folk kunne kvitte seg med større gjenstander.
Kan oppfordre folk til å frakte dette til IVAR, men det løser nok dessverre ikke hele problemet.
Bli mye flinkere til å orientere nyinnflyttede om regler og kotyme, men og legge info fra styret i postkassen til hver beboer for å gjøre folk mer bevisst på problemer, en stor perm med 100 sider er det svært få som leser Tidligere oppsøkte styremedlemmer og presenterte seg for nyinnflyttede og orienterte litt om løst og fast, det er kanskje og en tanke, et mer drastisk forslag er å sette opp kamera ved søppelstasjoner, eller i det minste sette opp synlig skilt der også.

Jeg er klar over at dette koster penger og kan medføre økning i felleskostnadene, så disse pengene vil jeg ta fra posten som vi bruker på vaktmestersjenester, da jeg synes dem er her i overkant mye og plukker sneiper og tyggiser og bedriver med endel beskjæring av busker og kratt som jeg synes virker mer eller mindre tilfeldig og for ofte, legger til at jeg synes og at det snart bør ses på om vi bør reforhandle endel avtaler vi har med diverse bedrifter, eller hente inn anbud fra flere aktører, at samme firma har fått holdt på her i årtier og blitt husvarme klarer ikke jeg se at er beste økonomiske løsning for borettslaget, ei heller er dem uerstattelige med sine proffesjoner.
Så her kan vi nok kutte og bespare enorme kostnader, det er jeg nokså sikker på, så blir det nok penger til container.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak for styret er å plassere ute en container om våren rundt tiden for Generalforsamling og en på høsten.

6. Elbil lading og parkering

sak 1. Vi ser flere og flere elbiler fremover og vil i den forbindelse oppfordre styret til å få satt opp noen flere ladepunkter.
sak .2. Antall parkeringsplasser pr. boenhet, idag finnes det ca. 40 umerkede tilgjengelige plasser (24 garasjeplasser) mellom blokk A og B fordelt mellom 120 boenheter, dette regnestykket går ikke opp, og enda vanskeligere når det fungerer som en felles gratis parkeringsplass for hele byen i realiteten. For beboere så blir det første mann til mølla prinsippet og en boenhet folk har ofte mer enn en bil, noen har også store bobiler og båter og tilhengere osv. så man leser fort ut fra tallene her at det er en floke som skulle vært løst blokk C ser ikke ut til å være berørt på samme måte.

Forslag til vedtak: forslag til løsning
sak 1. Foreslår at det settes opp 3 stk ekstra ladepunkt på veggen der det allerede er 4 stk. det er sikkert muligheter ved B og C blokk også.
Vi har og store plenområder som muligens kan tas litt av for et slikt "grønt" formål, det bør nok være minst 10 ladepunkter fordelt på 180 leiligheter.
sak 2. Dette har vært diskutert mye men noe god løsning er ikke kommet på plass, ønsker at det utredes igjen og ses på muligheter til å få på plass minimum 1 stk parkering til hver beboer.
Sjekke loverket om hva som kreves av tilgang på parkering for beboere (mulig gamle forskrifter er gjeldene).
Sjekke om garasjer disponeres av beboere eller om utflyttede fremdeles besitter disse.
Dialog med kommunen eller hvem som har med areal utnyttelse her å gjøre,med tanke på ta vekk noe av plener for å lage flere oppstillingsplasser for beboere?
Som et strakstiltak så burde iallefall alle hatt et parkeringsoblat i bilvinduet, så luker man bort ganske så mange 10 talls biler som ikke hører til å parkere her, dersom vi har en avtale med Sandnes parkering til å følge opp dette.
Styret kan helt sikkert søke råd fra andre borettslag om hvordan dem har løst parkeringsproblemer, jeg har sett flere varianter rundt omkring, men aldri sett noen som har vårt system med fri parkering for absolutt alle som ikke bor her eller er på besøk.
En annen rimelig og preventiv virkning kan være å sette opp et meget SYNLIG skilt ved innkjørsel at parkering er kun for beboere og bortauing sjer på eiers ansvar.
Jeg vet denne saken er vanskelig, men det kreves at man virkelig gjør undersøkelser og tenker ut ideer, da problemene bare vil øke fremover da yngre folk flytter inn og har flere biler enn da borettslaget i sin tid hadde majoritet av eldre beboere uten bil, det har jeg sett etter 20 års botid her, at kollektivtransport skal løse dette er nok bare en politisk illusjon som ikke angår temaet da folk flest velger å eie bil og den må parkeres et sted.

Styrets innstilling: Sak1. Styret vurderer kontinuerlig om en behøver flere el bil ladere. Etter siste sjekk ble det besluttet å ikke utvide kapasiteten siden det ikke var behov på det tidspunktet.

Forslag til vedtak. Antall el bil ladere beholdes som idag. Styret vurderer videre behov fremover.

Sak2. Styret sjekker om garasjer disponeres av personer som er fraflyttet borettslaget.
Styret mener at den totale parkeringskapasiteten på området der ok.
Utfordringen er at mange ønsker parkering på samme område.
Styret sjekker ut alternative systemer for parkering med tilhørende kostnader frem til neste generalforsamling.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Sverre Hansen fortsetter som styreleder ett år til.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlemmer som går ut av styret:

Karima Bacha, Michael Khatcharian og Susanne Ramsdal

Styremedlemmer som fortsetter:

Inger-Helen Oliversen, Leif Kåre Kolnes, Anne Gravdal og Sverre Hansen.

Mulig nye styremedlemmer:

Vegard Hansen og Mads Vangen Søreide

Forslag til vedtak: Vegard Hansen, Mads Vangen Søreide og Leif Kåre Kolnes velges som nye styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Anne Gravdal velges som varamedlem til styret for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		10 481 076	9 571 992	11 319 315
Leieinntekt lokaler		150 412	137 132	155 106
Tillegg felleskostnader		259 360	260 860	253 360
Leieinntekter fra antenner		136 942	131 675	136 942
Lading el-bil		42 159	50 601	35 000
Sum Inntekter		**11 069 949**	**10 152 260**	**11 899 723**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	560 916	384 971	618 000
Avskrivninger	6	49 456	49 456	0
Forretningsførerhonorar		315 192	306 300	331 600
Tilleggstjenester forretningsfører		33 077	20 769	20 000
Revisjonshonorar	2	19 250	17 783	12 800
Vaktmestertjenester		625 181	605 651	638 000
Drift og vedlikehold	3	1 998 326	1 215 587	1 423 060
TV og/eller internett		947 464	904 419	975 000
Renovering	4	3 713 447	0	1 400 000
Forsikringer		627 798	713 412	752 000
Kommunale avgifter		2 015 480	1 665 838	2 420 000
Energi/strøm		276 159	301 575	235 000
Kontingent Boligbyggelag		54 600	54 600	63 700
Administrasjonskostnader		58 308	67 245	61 000
Sum kostnader		**11 294 654**	**6 307 605**	**8 950 160**
Driftsresultat		**-224 705**	**3 844 655**	**2 949 563**
Finansielle poster				
Renteinntekter		249 186	295 029	150 000
Rentekostnader		3 444 606	2 692 515	2 990 000
Netto finanskostnader		**3 195 420**	**2 397 486**	**2 840 000**
Resultat	**5**	**-3 420 125**	**1 447 169**	**109 563**

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	1 459 219	1 459 219
Bygninger	6	43 829 506	43 829 506
Andre driftsmidler	6	255 522	304 978
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**45 544 247**	**45 593 702**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 703	34 957
Forskuddsbetalte kostnader		623 565	245 118
Andre fordringer		3 200	15 153
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 048 337	5 384 302
Sum omløpsmidler		**9 711 805**	**5 679 530**
SUM EIENDELER		**55 256 052**	**51 273 232**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 200	18 200
Opptjent egenkapital		-25 934 657	-22 514 532
Sum egenkapital	**7**	**-25 916 457**	**-22 496 332**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	69 000 000	63 004 997
Borettsinnskudd		9 987 769	9 987 769
Garasje innskudd		461 000	461 000
Sum langsiktig gjeld		**79 448 769**	**73 453 766**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 806	27 107
Gjeld til forretningsfører		0	-125
Leverandørgjeld		1 642 956	180 923
Skyldig off. avgifter		0	881
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	6 248
Påløpne renter		0	27 446
Annen kortsiktig gjeld		53 978	73 319
Sum kortsiktig gjeld		**1 723 741**	**315 799**
Sum gjeld		**81 172 510**	**73 769 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 256 052**	**51 273 232**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sverre Hansen Styreleder	Susanne Ramsdal Styremedlem	Inger-Helen Oliversen Styremedlem
Michael Khatcharian Styremedlem	Karima Bacha Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	0	60 398
Styrehonorar	491 600	277 000
Arbeidsgiveravgift	69 316	47 573
Sum personalkostnader	**560 916**	**384 971**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	0	598
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 614 190	781 592
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	75 875	144 613
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 237	81 532
6730 Honorar for teknisk rådgivning	52 800	12 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	212 653	187 450
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 570	7 802
Sum	**1 998 326**	**1 215 587**

Konto 6600 Skifte innerdører,feilsøkt heis,skifte kjøkkenhetter,rep tak og div annet vedlikehold

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024
Renovering avløp	**3 713 446**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-3 420 125**	**1 447 169**
Opptak av lån	69 000 000	64 000 000
Avdrag på lån	-63 004 997	-61 603 006
Tilbakeføring av avskrivning	49 456	49 456
Endring disponible midler	**2 624 334**	**3 893 619**
Omløpsmidler	**9 711 805**	**5 679 530**
Kortsiktig gjeld	**1 723 741**	**315 799**
Disponible midler	**7 988 065**	**5 363 731**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nedgravd søppelcontainer	EL-Bil ladeanlegg	Nedgravd søppelcontainer	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	239 036	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	463 297	255 522	1 221 000	43 604 428
Årets avskrivninger :	0	49 456	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	1978
Antatt levetid i år :		10		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	18 200	0	18 200
Egenkapital	-25 934 657	-3 420 125	-22 514 532
Sum Egenkapital	**-25 916 457**	**-3 420 125**	**-22 496 332**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.
Nedgravd søppelanlegg og etablering av EL-bil ladeanlegg. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Jæren Sparebank**	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**32907233870**	**16366791209**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	4.69 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057	30.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	69 000 000	64 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	63 004 997
Avdrag i perioden:	0	63 004 997
Opptak i perioden:	69 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**69 000 000**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	66 497 959	0

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 78 987 769,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 45 544 247 ,-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Gandsfjord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gandsfjord Borettslag

Styreleder	Sverre Hansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Inger-Helen Oliversen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Susanne Ramsdal (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Karima Bacha (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Michael Khatcharian (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gandsfjord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gandsfjord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 ansvarlige 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 3HDH8-ZYZOL-KVXLP-YT5WM-S1QVM-IEWTX

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3HDH8-ZYZOL-KVXLP-YT5WM-S1QVM-IEWTX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 13:44:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3HDH8-ZYZOL-KVXLP-YT5WM-S1QVM-IEWTX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Gandsfjord Borettslag

Gandsfjord Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 182 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946991996.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Sverre Hansen
Styremedlem, Michael Khatcharian
Styremedlem, Karima Bacha
Styremedlem, Inger-Helen Oliversen
Styremedlem, Susanne Ramsdal
Varamedlem, Leif Kåre Kolnes
Varamedlem, Anne Gravdal

Styrets arbeid i perioden

Det er avholdt 10 styremøter i perioden i tillegg til generalforsamling og behandling av mange saker underveis.

Det har vært mye fokus på økonomien i borettslaget. I løpet av arbeidet med budsjett25 fremkom det at felleskostnadene måtte økes med 13% for å gå i balanse. Etter refinansiering til fastrentelån i Jæren Sparebank ble felleskostnadene økt med kun 8%.

De kommunale avgiftene i Sandnes Kommune planlegges økt betydelig i år og fremover.. Borettslagets motsvar er å innføre vannmålere. Kostnaden for dette vil være innspart i løpet av ca. ett år.

Styret har leid ut rom i A-blokken til tidligere styreleder.

I tillegg jobbes det med å øke leieinntektene fra Gandsfjord Eldresenter til markedsleie. I henhold til leieavtalen kan dette kun utføres hvert femte år. Neste gang året 2026/27.

Prosjekt oppgradering av fra første etasje i hver blokk og ut til kommunal ledning er ferdigstilt.

Struktur i styret, det er utnevnt egen ansvarlig person i hver blokk.

Inger Helen Oliversen for blokk-A

Karima Bacha for blokk-B, og

Susanne Ramsdal for blokk-C

Sak med Sandnes Kommune i forhold til problemer og antall kommunale leiligheter. Det har vært avholdt møte med kommunen angående støy, rus og krangling beboere imellom. Resultatet var at en leietaker måtte flytte ut.

I tillegg ble det avdekket at kommunen eier 40 leiligheter. Dette er ikke i tråd med dagens vedtekter eller lovgivning. Dessverre har kommen rett til dette ut fra de første

vedtektene i borettslaget.

Det har vært tre brannutrykninger uten at det var brann, siste 30.02.2025. Beboere som er skyld i dette må selv betale.

Det har vært flere innbrudd og tyveri både i boder og leiligheter. I tillegg er det flere beoere som tar seg til rette og ikke bringer eget søppel der det hører hjemme, men istedefor legges det i kjelleren. Dette må avsluttes umiddelbart.

Medlemmer av styret får mange telefoner om andre beboere som ikke respekterer dagens vedtekter, dessverre.

Har vært flere vannlekkasjer i løpet av året som er håndtert av styret, BoService og Gjensidige.

Prosjektet med utskifting av aktive til passive kjøkkenvifter er ferdigstilt.

Det har vært betydelig utfordringer med heisene i alle blokkene. Heisene er gamle og tåler lite før de går i stykker. Alle andelseiere oppfordres til å behandle heisene med forsiktighet.

I løpet av vinteren blåste pappen på taket av C-blokken delvis av. Heldigvis ble dette hurtig fikset av Sandnes Tak.

Det sosiale rommet i A-blokken er oppgradert med nye ovner og system for styring av disse.

Styreleder har deltagelse på brannkurs i regi av Sandnes Brannvesen.

Det er kommet noen klager på parkeringen i borettslaget. Styret mener likevel at dette fungerer greit.

Utskifting av ytterdører og beredere i blokkene pågår.

Det monteres waterguarder i leilighetene.

Styret har vært i kontakt med sivilforsvaret og Sandnes Kommune angående bomberom i A-blokken. Uten at dette har medført endring av betydning.

Styret har signert avtale med Norsk Brannvernforening for utskiftning av brannslukkere, bytting av batteri i røykvarslere, årlige kontroller og fokus på informasjon til beboere.

Styret har laget prosedyre for hva som skal skje ved vannlekkasje og sendt denne ut til alle beboerne.

HMS arbeid;

Vi bruker Nordica as sitt internkontrollsystem. Det er et system som Boservice bruker i sitt daglige arbeid. Alt som de gjør for oss i borettslaget ligger automatisk inne i dette systemet. Dette er tilpasset til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse, og

inneholder det som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets planer fremover

Styret vil jobbe videre for å forbedre økonomien i borettslaget.

Styremøter vil bli avholdt regelmessig.

Styret skal sørge for nødvendig vedlikehold og periodiske kontroller av rør, vann, elektrisk anlegg, samt løpende vedlikeholdsavtaler som vi er pålagt å følge (heis, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg o.l.). I tillegg kommer nødvendige reparasjoner, egenandel i forsikringssaker m.v.

Oppgradering av heisene i blokkene vurderes, men er dessverre veldig kostbart.

Forsikringsavtale

Gandsfjord Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92989763.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

Gandsfjord Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 23.04.2024, kl. 18:00

Gandsfjord seniorsenter, Roald Amundsens gate 28B

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Plassering av felles uteareal

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Gandsfjord Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes av valgkomite til kr 455 000 + kr 36 300.
Styrets medlemmer har i perioden utført en del oppgaver som går ut over det som normalt ligger til vervet. Dette er bl.a. oppgaver borettslaget ellers måtte betalt for som eksterne tjenester, totalt kr 36 300. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plassering av felles uteareal

Undertegnede har leilighet i Roald Amundsens gate 28 A, 1.etg. med to soverom og balkong plassert rett over felles uteareal.

Jeg har i den tid jeg har bodd her vært utsatt for sjenerende sigarettrøyk og verbal støy fra felles uteareal plassert rett under mine soveromsvinduer og balkong. I sommerhalvåret er denne plassen hyppig i bruk til stor sjenanse for undertegnede. Grunnet sigarettrøyk er jeg da forhindret i å ha mine vinduer åpne, eller benytte egen balkong uten å utsettes for røyk eller høylytt prat.

Jeg jobber skift og er avhengig av å sove på ulike tider av døgnet, men kan ikke gjør dette med åpne vinduer pga. nevnte ulemper.

Jeg ser at det ved B-blokken er opparbeidet et uteareal med god avstand til bygninger, og stiller meg uforstående til at det ved A-blokken er etablert et uteareal tett inntil yttervegg beliggende rett under soveromsvinduer og balkonger. Dette er en svært uheldig plassering, og oppleves belastende.

Forslag til vedtak: Uteplass ved Roald Amundsens gate 28A flyttes til egnet sted.

Styrets innstilling: Det vil være svært kostbart å flytte uteplassen. Det må opparbeides ny platting og plenen må dreneres. Styret oppfordrer beboere til å ta hensyn til naboer, spesielt ved røyking, og respektere at det skal være ro etter 23.00.

Styrets forslag til vedtak: Uteplassen utenfor blokk A blir værende der den er i dag.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Sverre Hansen, for 2 år (ekstern styreleder)

Forslag til vedtak: Sverre Hansen velges for to år.

6.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Susanne Ramsdal

Inger-Helen Oliversen

Forslag til vedtak: Susanne Ramsdal velges for 2 år

Inger-Helen Oliversen velges for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Leif Kåre Kolsnes, for 1 år

Anne Gravdal, for 1 år

Forslag til vedtak: Leif Kåre Kolsnes velges for 1 år

Anne Gravdal velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen velger ny valgkomite. Styret ønsker å honorere arbeidet med kr 10 000 pr år. Valgkomiteen fordeler selv honoraret.

Forslag til vedtak: Styret foreslår to medlemmer til valgkomiteen.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegert til generalforsamlingen i Bate velges Sverre Hansen.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 571 992	8 701 116	10 480 847
Leieinntekt lokaler		137 132	119 086	146 720
Tillegg felleskostnader		260 860	219 760	262 000
Leieinntekter fra antenner		131 675	129 489	135 000
Lading el-bil		50 601	41 318	30 000
Sum Inntekter		**10 152 260**	**9 210 769**	**11 054 567**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	384 971	404 551	410 760
Avskrivninger	5	49 456	49 456	0
Forretningsførerhonorar		306 300	295 380	315 200
Tilleggstjenester forretningsfører		20 769	2 407	0
Revisjonshonorar	2	17 783	6 335	15 000
Vaktmestertjenester		605 651	596 077	626 000
Drift og vedlikehold	3	1 215 587	2 063 634	968 800
TV og/eller internett		904 419	897 604	954 300
Renovering		0	0	1 200 000
Forsikringer		713 412	606 938	809 300
Kommunale avgifter		1 665 838	1 465 760	1 999 000
Energi/strøm		301 575	335 785	250 000
Kontingent Boligbyggelag		54 600	54 600	54 600
Administrasjonskostnader		67 245	49 306	63 000
Sum kostnader		**6 307 605**	**6 827 832**	**7 665 960**
Driftsresultat		**3 844 655**	**2 382 937**	**3 388 607**
Finansielle poster				
Renteinntekter		295 029	19 762	150 000
Rentekostnader		2 692 515	1 298 375	3 600 000
Netto finanskostnader		**2 397 486**	**1 278 614**	**3 450 000**
Resultat	**4**	**1 447 169**	**1 104 323**	**-61 393**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	1 459 219	1 459 219
Bygninger	5	43 829 506	43 829 506
Andre driftsmidler	5	304 978	354 433
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**45 593 702**	**45 643 158**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 957	28 737
Forskuddsbetalte kostnader		245 118	920 507
Erstatningsmessige skader		0	46 511
Andre fordringer		15 153	15 321
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 384 302	1 288 144
Sum omløpsmidler		**5 679 530**	**2 299 220**
SUM EIENDELER		**51 273 232**	**47 942 378**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 200	18 200
Opptjent egenkapital		-22 514 532	-23 961 701
Sum egenkapital	**6**	**-22 496 332**	**-23 943 501**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	0	58 041 824
Pant- og gjeldsbrev lån	7	63 004 997	2 566 178
Borettsinnskudd		9 987 769	9 987 769
Garasje innskudd		461 000	461 000
Sum langsiktig gjeld		**73 453 766**	**71 056 771**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 107	22 801
Gjeld til forretningsfører		-125	0
Leverandørgjeld		180 923	757 485
Skyldig off. avgifter		881	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 248	0
Påløpne renter		27 446	1 066
Annen kortsiktig gjeld		73 319	47 755
Sum kortsiktig gjeld		**315 799**	**829 107**
Sum gjeld		**73 769 564**	**71 885 878**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 273 232**	**47 942 378**

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Magnus Straume Styreleder	Michael Khatcharian Styremedlem	Karima Bacha Styremedlem
Dag Arne Espedal Styremedlem	Therese Vatnaland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	60 398	0
Styrehonorar	277 000	354 550
Arbeidsgiveravgift	47 573	49 993
Andre ytelser	0	8
Sum personalkostnader	**384 971**	**404 551**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	0	785
6500 Verktøy	598	911
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	781 592	1 708 265
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	144 613	107 137
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	81 532	67 888
6730 Honorar for teknisk rådgivning	12 000	37 092
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	187 450	135 445
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 802	6 111
Sum	**1 215 587**	**2 063 634**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**1 447 169**	**1 104 323**
Opptak av lån	64 000 000	2 700 351
Avdrag på lån	-61 603 006	-3 762 381
Tilbakeføring av avskrivning	49 456	49 456
Endring disponible midler	**3 893 619**	**91 749**
Omløpsmidler	**5 679 530**	**2 299 220**
Kortsiktig gjeld	**315 799**	**829 107**
Disponible midler	**5 363 731**	**1 470 113**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Nedgravd søppelcontainer	EL-Bil ladeanlegg	Nedgravd søppelcontainer	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	189 580	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	463 297	304 978	1 221 000	43 604 428
Årets avskrivninger :	0	49 456	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	1978
Antatt levetid i år :		10		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	18 200	0	18 200
Egenkapital	-22 514 532	1 447 169	-23 961 701
Sum Egenkapital	**-22 496 332**	**1 447 169**	**-23 943 501**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.
Nedgravd søppelanlegg og etablering av EL-bil ladeanlegg. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Nor Bank Asa**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**16366791209**	**16366030550**	**135536548**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2013
Rentesats:	5.30 %	4.04 %	2.094 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052	03.03.2023	03.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	64 000 000	2 700 351	78 999 400
Lånesaldo 01.01:	0	2 566 178	58 041 824
Avdrag i perioden:	995 003	2 566 178	58 041 824
Opptak i perioden:	64 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**63 004 997**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	57 937 649	0	0

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 72 992 766,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 45 593 702 ,-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Gandsfjord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gandsfjord Borettslag

Styreleder	Magnus Straume (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Karima Bacha (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Dag Arne Espedal (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Therese Vatnaland (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Michael Khatcharian (sign.)	10.04.2024

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gandsfjord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gandsfjord Borettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: WCZGL-CB2U4-18PCZ-GEYIU-BZD3Y-VEP4T

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WCZGL-CB2U4-18PCZ-GEYIU-BZD3Y-VEP4T

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 14:05:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WCZGL-CB2U4-18PCZ-GEYIU-BZD3Y-VEP4T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Informasjon fra styret

Om Gandsfjord Borettslag

Gandsfjord Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 182 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 946991996.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Magnus Straume
Styremedlem, Therese Vatnaland
Styremedlem, Michael Khatcharian
Styremedlem, Dag Arne Espedal
Styremedlem, Karima Bacha
Varamedlem, Anne Gravdal
Varamedlem, Inger-Helen Oliversen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 16 styremøter hvor i alt 128 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Elbillading
Styret har valgt Elaway på fellessladerene. Vi har da fått samlet elbilladeleverandør til en løsning som gir lav og rettferdig strømpris til beboere. Styrer vurderer kontinuerlig utbygging av fellesladeanlegg etter behov.

Container og søppelhåndtering
Styret har besluttet å fjerne containerne utenfor blokk B og C. Borettslaget betaler for tømming og leie av containerne. Dette er en betydelig utgiftspost. Styret oppfordrer beboere til å bruke nedgravde containere. Større mengder avfall må fjernes for egen regning. Beboere kan selv kontakte https://www.hentavfall.no/rogaland/sandnes/ for å bestille henting av avfall.

Vi har også fått eget innkast for plastemballasje utenfor alle tre blokkene.

Klager
Styret har også siste år mottatt noen klager på høy musikk. Ved klager sender styret en skriftlig henvendelse til den som er påklaget og ber om tilbakemelding på dette. I de fleste tilfeller viser dette seg å være nok til at situasjonen blir bedre. Styret vil minne om at alle er forpliktet til å følge husordensreglene.

Dersom det etter dette framgår som klart at en beboer har brutt Husordensreglene, eller på annen måte opptrådt på uakseptabelt vis, kan styret gi vedkommende en advarsel. Tvangssalg kan vurderes dersom påklaget etter gjentatte advarsler ikke retter seg etter pålegg fra styret.

Søknader om framleie
Ved søknad om framleie innvilger styret en periode på 3 år. Det skal svært mye til for at denne perioden forlenges. Ved søknad om framleie må søknad fylles ut på Bate, Min side.

Søknader om dyrehold
Søknader om dyrehold gjelder i de fleste tilfeller hund. Styrets praksis er at disse søknadene innvilges dersom ikke særlige grunner taler imot. Når tillatelse gis, blir den som skal skaffe seg hund minnet om borettslagets regler og reglene om båndtvang.

Økonomi
Gandsfjord Borettslag har gjennomført flere store og kostbare prosjekter de siste årene, og har av og til opplevd lavere likviditet enn ønskelig. Styret har ansvaret for å sikre at borettslaget til enhver tid kan møte sine økonomiske forpliktelser. Fra 01.01.2024 ble fellesutgiftene økt med 9 prosent. Styret må vurdere eventuelle endringer i felleskostnadene i forbindelse med budsjettbehandlingen i oktober/november. Felleskostnadene må justeres i takt med pris- og kostnadsutviklingen, og vi må forvente en viss økning hvert år, eller hvert annet år, for å sikre forsvarlig drift.

Bygningsmassen vår nærmer seg 50 år, og kostnadene til løpende vedlikehold øker. Borettslaget har begrensede muligheter til å redusere utgiftene uten å gå på bekostning av kvaliteten på bygninger og uteområder på en uakseptabel måte. Nødvendig vedlikehold på bygningsmassen må gjennomføres og prioriteres i henhold til vedlikeholdsplanen for borettslaget.

Restgjelden på borettslagets lån per 26.03.2024 er 62 779 148 kroner.

Ventilasjon
Bytte av motoriserte ventilatorer. Det er planlagt fulført i løpet av april.

Saker fra generalforsamlingen 2023

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede og iverksette tiltak som kan hindre at røyklukt kommer inn i fellesarealer og leiligheter.

- Vi arbeider med å bytte ut motoriserte ventilatorer og håper at dette kan bidra til en bedring.
  Styret vil også minne beboere om å åpne opp hele innglassingen når de røyker på balkongen. Dersom man ikke gjør dette, vil røyk komme inn på balkongen til beboere over. Flere leiligheter har soverom med vindu ut til balkong.

Styret foretar en helhetlig gjennomgang av disponering av parkeringsarealene i borettslaget, herunder kapasitet/plassering av ladestasjoner, evt. merking av plasser.

- Styret har valgt å gå over til Elaway på fellesladere. Dermed har vi samlet elbilladeleverandør til en løsning som gir lav og rettferdig strømpris til beboere. Det var noen utfordringer i oppstarten av dette.
- Flere biler uten skilt har blitt fjernet fra parkeringsplassen.
- Beboere som ønsker å parkere tilhengere, bobiler eller lignende på parkeringsplassen må søke om dette til styret.

HMS-arbeid:

Vi bruker Nordica as sitt internkontrollsystem. Det er et system som Boservice bruker i sitt daglige arbeid. Alt som de gjør for oss i borettslaget ligger automatisk inne i dette systemet. Dette er tilpasset til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse, og inneholder det som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets planer fremover

Styret skal sørge for nødvendig vedlikehold og periodiske kontroller av rør, vann, elektrisk anlegg, samt løpende vedlikeholdsavtaler som vi er pålagt å følge (heis, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg o.l.). I tillegg kommer nødvendige reparasjoner, egenandel i forsikringssaker m.v.

I forbindelse med rørinspeksjon viste det seg at det er behov for rehabilitering av avløpsrør fra kommunal kum og inn til tak i 1. etasje på alle tre blokkene.

Det er innhentet tilbud på rehabilitering av avløpsrør av typen støpejern/soil rør, som ligger skjult i konstruksjon, disse skal renses og sprøytes/relines, eventuelt synlige avløpsrør skal byttes ut med nye, da med nye stakeluker. Det skal legges strømpe i fra stakeluke u-etasje og ut til kommunal ledning.

Styret har enda ikke full oversikt over kostnader i prosjektet og vil fremover jobbe med dette og se på muligheter for hvordan dette kan finansieres. Dette må vi komme tilbake til når det er klart. Foreløpig er det god tid til å jobbe videre med detaljer ettersom tidligst mulig oppstart er skissert til høsten 2024.

Forsikringsavtale

Borettslaget har byttet forsikringsselskap. Dette har medført en besparelse på 200 000 kr. Gandsfjord Borettslag er nå forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92989763.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

Gandsfjord Borettslag Sandnes, 17.03.24

SAK: PLASSERING AV FELLES UTEAREAL

Presentasjon av sak:

Undertegnede har leilighet i Roald Amundsens gate 28 A, 1.etg. med to soverom og balkong plassert rett over felles uteareal.

Jeg har i den tid jeg har bodd her vært utsatt for sjenerende sigarettrøyk og verbal støy fra felles uteareal plassert rett under mine soveromsvinduer og balkong. I sommerhalvåret er denne plassen hyppig i bruk til stor sjenanse for undertegnede. Grunnet sigarettrøyk er jeg da forhindret i å ha mine vinduer åpne, eller benytte egen balkong uten å utsettes for røyk eller høylytt prat.

Jeg jobber skift og er avhengig av å sove på ulike tider av døgnet, men kan ikke gjør dette med åpne vinduer pga. nevnte ulemper.

Jeg ser at det ved B-blokken er opparbeidet et uteareal med god avstand til bygninger, og stiller meg uforstående til at det ved A-blokken er etablert et uteareal tett inntil yttervegg beliggende rett under soveromsvinduer og balkonger. Dette er en svært uheldig plassering, og oppleves belastende.

Forslag til vedtak:

Uteplass ved Roald Amundsens gate 28A flyttes til egnet sted.

Mh

May-Lis Henden

Kopi: Kommunelegene i Sandnes (postmottak@sandnes.kommune.no)

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 24 i Gandsfjord Borettslag, Organisasjonsnummer 946991996

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.06.2025 kl. 14.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.06.2025 kl. 14.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1528766-1/200 06.06.2024 08:27

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 310 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
TIBERG JAKOB
FØDT: 02.11.1997 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/138334-1/200 05.02.2025 09:53

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 370 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER : SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/19716-1/201 20.11.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 685 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.06.2025 kl. 14.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.06.2025 kl. 14.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/7942-1/43 28.12.1976 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Gandsfjord Borettslag
ORG.NR: 946 991 996

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/1032-1/43 27.01.1988 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 9 987 769
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 1824939

2006/436902-1/200 14.09.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom

2024/2155686-1/200 28.10.2024 15:08 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: JÆREN SPAREBANK
ORG.NR: 937 895 976
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1976/2523-2/43 30.04.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 111
BNR: 688

Også fradelt fra utgårr hovedbruk.

2000/5158-1/43 05.06.2000 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1102 GNR: 111 BNR: 1207

2020/1058815-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 111 BNR: 685

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Vedtatt dato: 20.04.1972
Dato for siste endring:

Reguleringsplan for Østraadtbanen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7004

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Det er oppdelt i
a: byggeområder med høyhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, b: friområder og
c: trafikkområder.

§ 2

På området som er regulert til høyhusbebyggelse, forutsettes oppført 3 stk. høyhus med maksimal etasjetall som er påført på planen.
De viste dimensjoner for husenes grunnplan er omtrentlige.
På området skal også kunne føres opp garasjeanlegg/offentlig og privat tilfluktsrom med omtrentlige dimensjoner som planen viser.

§ 3

På området som er regulert til konsentrert boligbebyggelse, skal kunne føres opp opptil 2 etasjes rekkehus, kjedehus e.l. med maksimal utnyttelsesgrad som planen viser.
Områdene skal bebygges overensstemmende med en bebyggelsesplan som må godkjennes av byplanrådet.

§ 4

På områdene som er regulert til eneboliger, skal kunne føres opp hus i inntil 2 etasjer.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekke- kjedehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke/kjedehus.
Mot vei kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplanting i stedet for gjerde. Ved veikryss og utkjørsel tillates ikke innhegning i høyde over 0,6 m.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 6

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

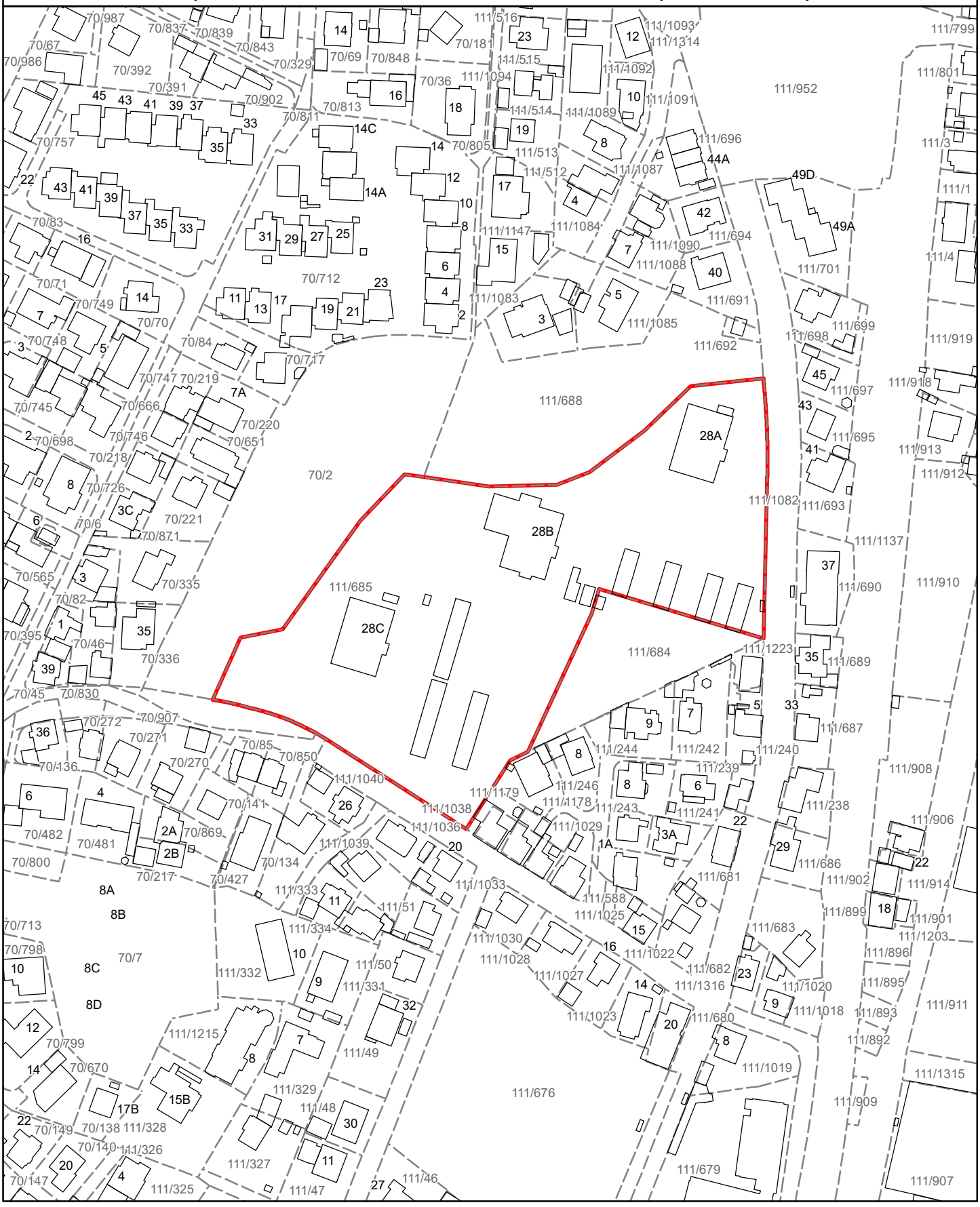
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Roald Amundsens gate 28A, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/685/0/0
Dato: 2025-06-16 Planident: 202306
Målestokk: 1:2,000 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.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	111	**Bruksnr**	685	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal	17672.4 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	33.02 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	17672.4 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	13840.55 kvm
Hensynsonenavn	H310_2
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	17672.4 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	4461.16 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	783.42 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	17659.2 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	13.21 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7004
Navn	Reguleringsplan for Østraadtbanen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/20/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7004.pdf
Delarealer	
Areal	23.19 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet
Areal	574.8 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	572.89 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	116.05 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	16385.4 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Id	5101
Navn	Sandnes byplan
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/16/1952 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_5101.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202306
Navn	Detaljregulering for felt A og D i områdeplan for Norestraen Sør
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

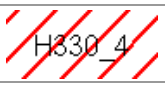
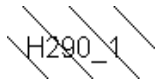
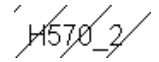
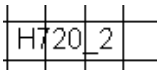
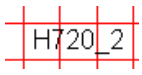
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone **KpStøySone** **KpInfrastrukturSone** **KpGjennomføringSone**		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpInfrastrukturGrense** **KpBåndleggingGrense** **KpDetaljeringGrense**	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	**Nåværende**			**Fremtidig**		
	Vertniv			**Vertniv**		
	Tunnel 1	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**	**Tunnel 1**	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

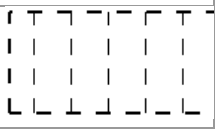
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

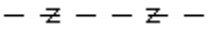
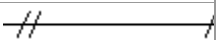
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

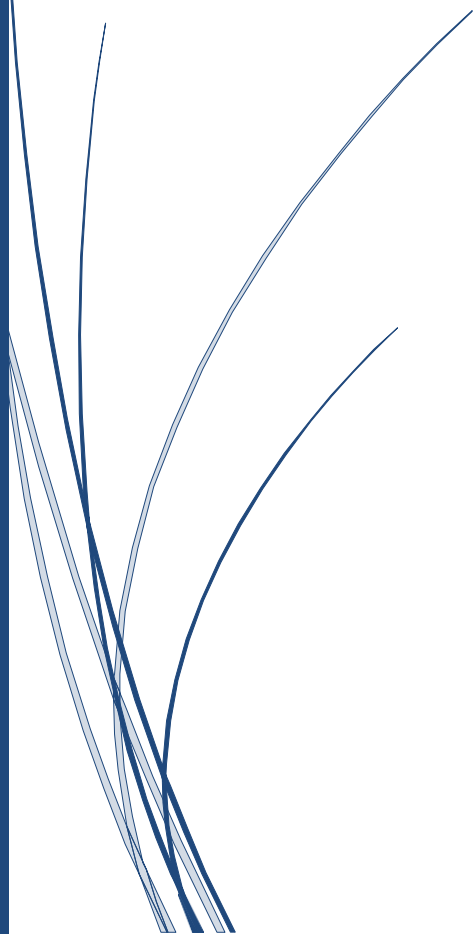
Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

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.

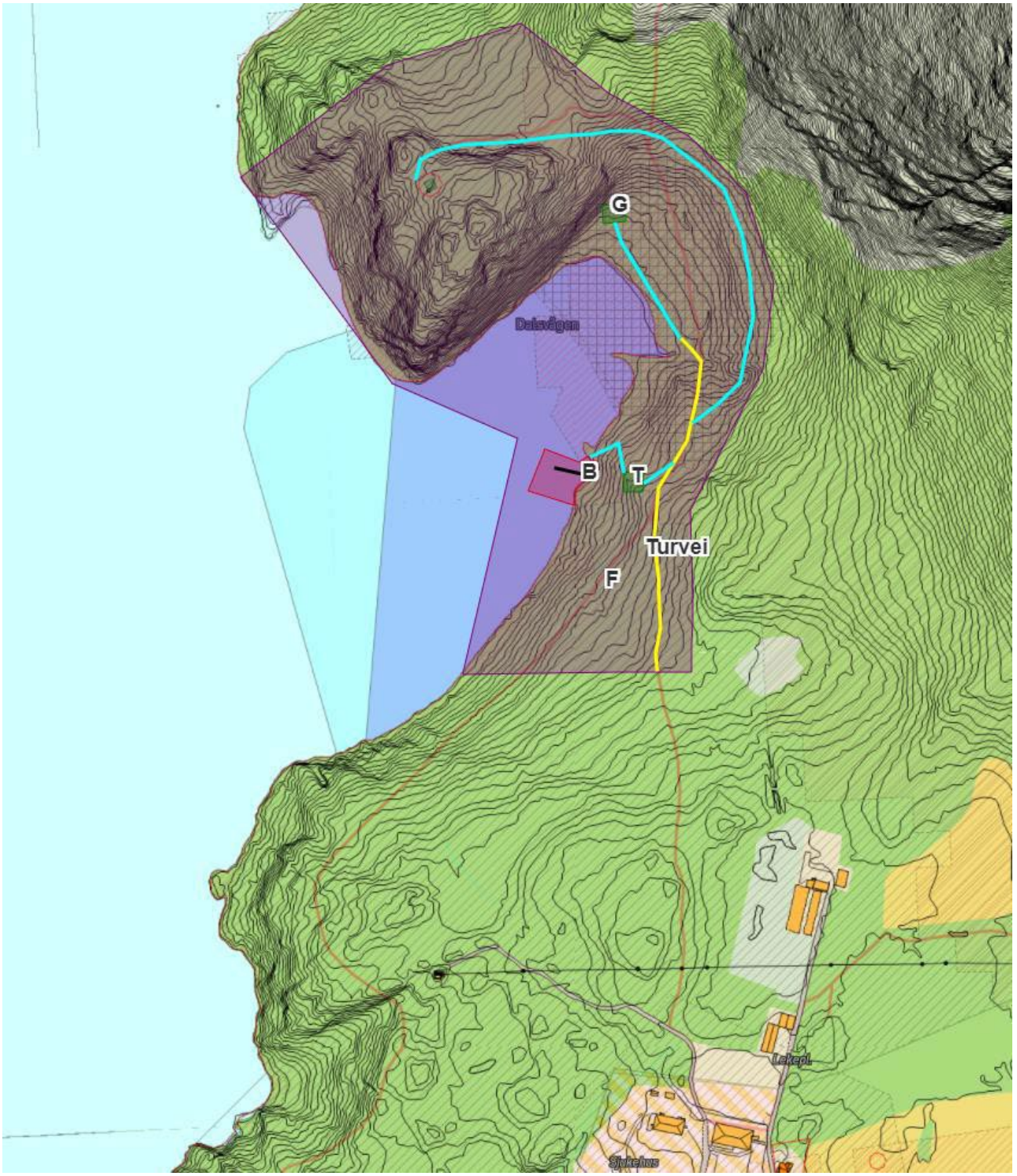
8.2 Retningslinje høyhus

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.



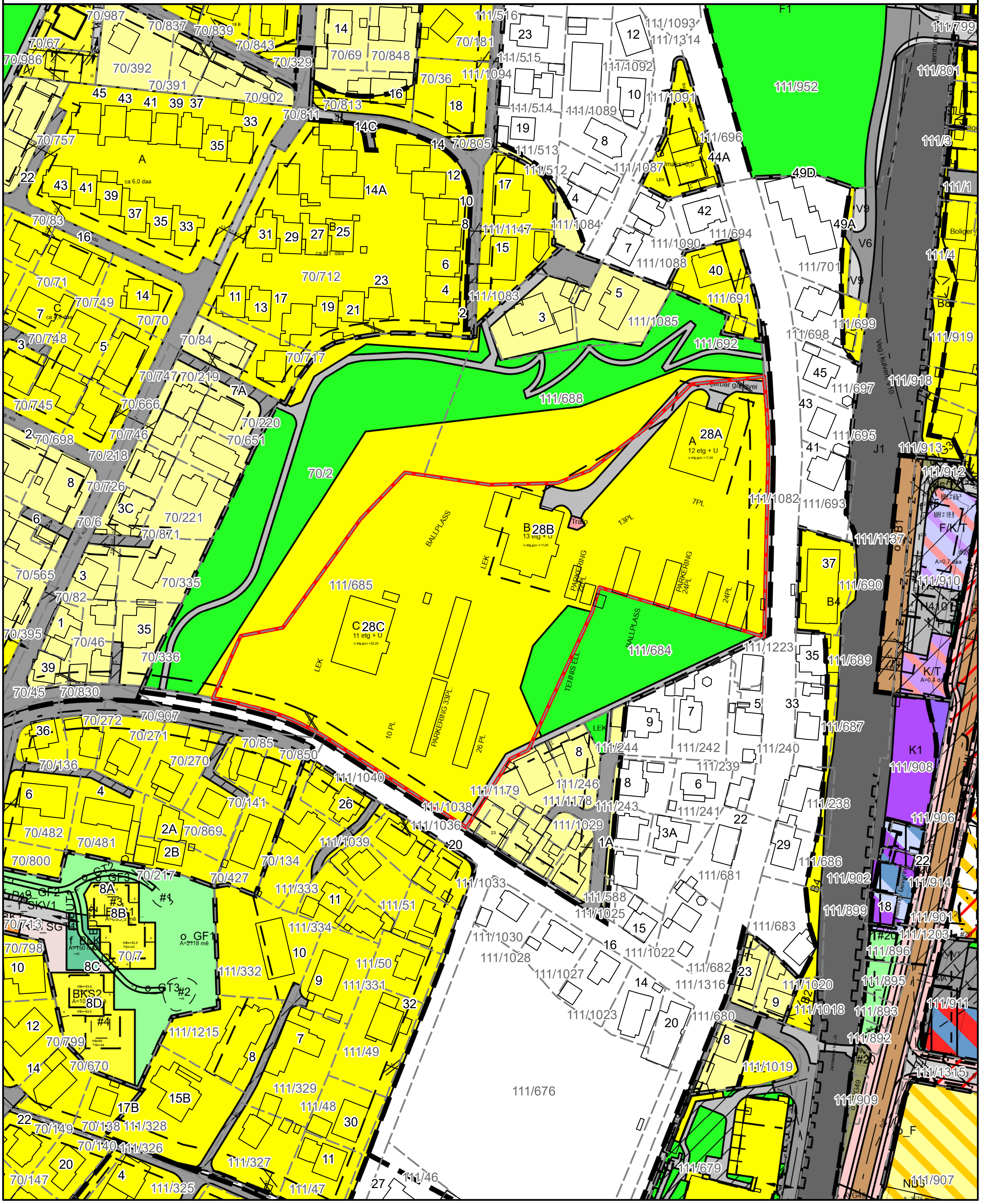
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Roald Amundsens gate 28A, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/685/0/0
Dato: 2025-06-16 Planident: 7004
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 20.4.1972

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.



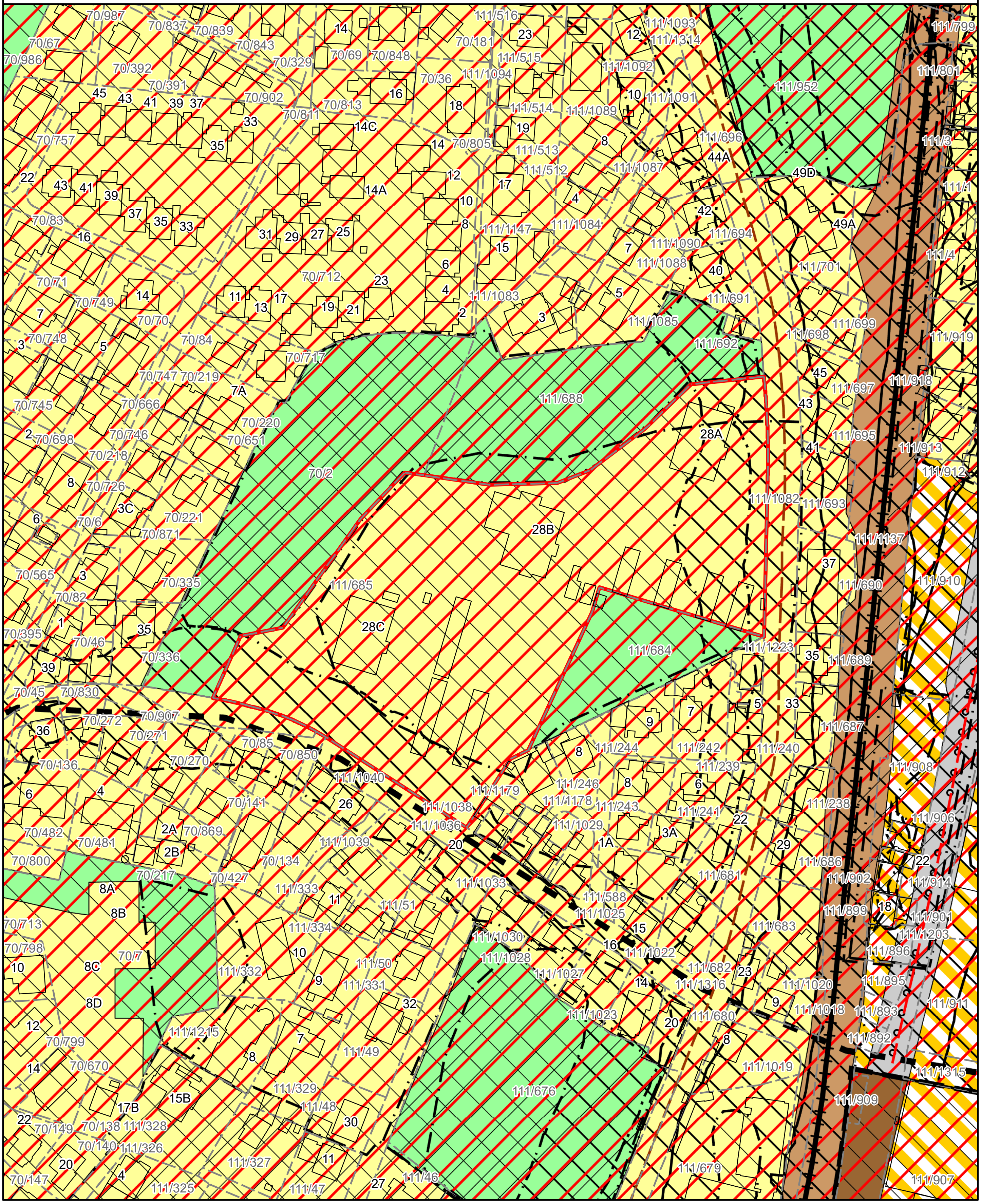
Kommuneplan

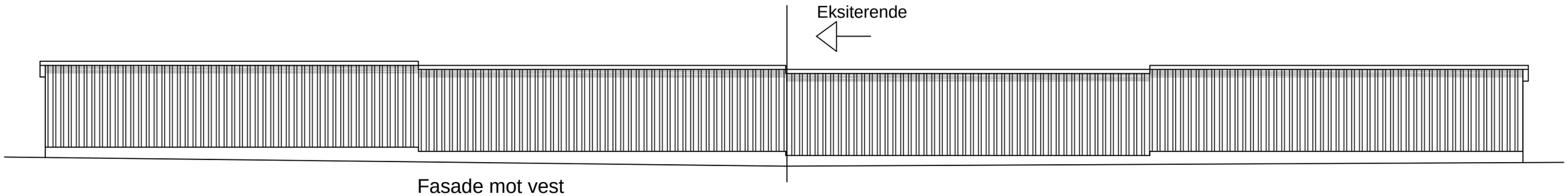
SANDNES KOMMUNE

N

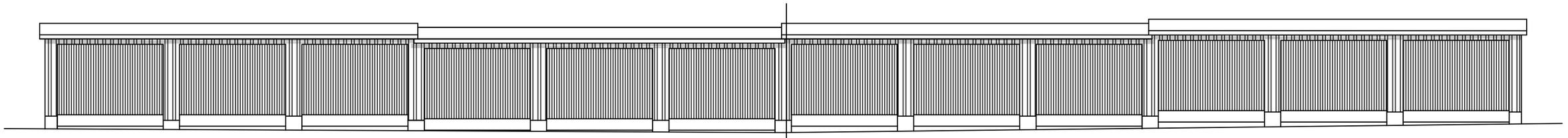
Adresse:	Roald Amundsens gate 28A, 4307 SANDNES		
Gnr/Bnr:	111/685/0/0		
Dato:	2025-06-16	Planident:	202005
Målestokk:	1:2,000	Ikrafttredelsesdato:	15.5.2023

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.

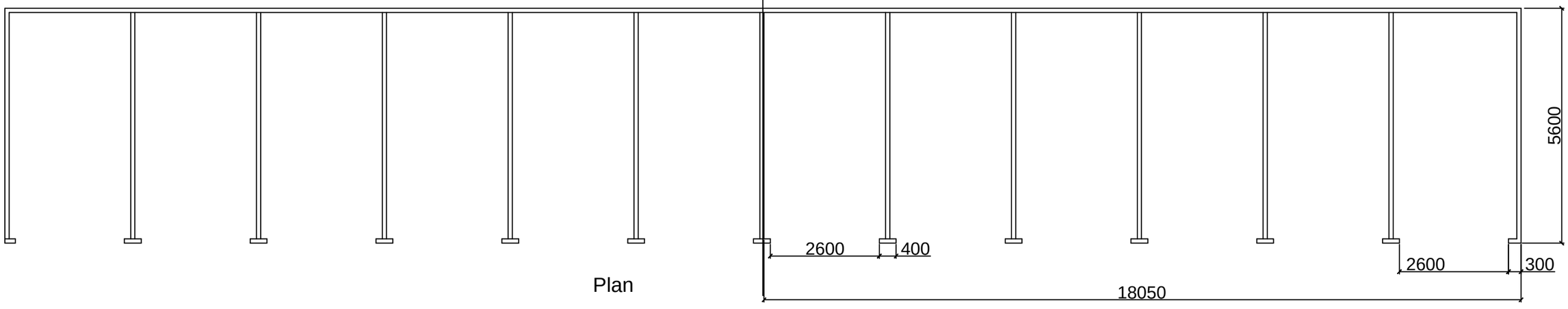




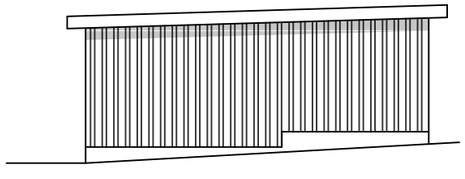
Fasade mot vest



Fasade mot øst



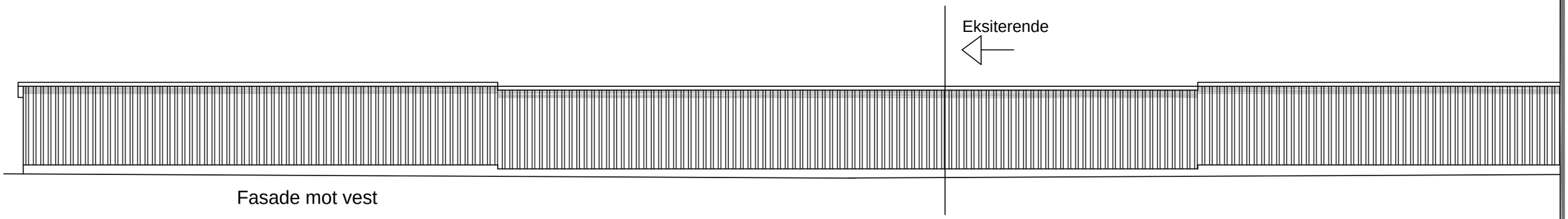
Plan



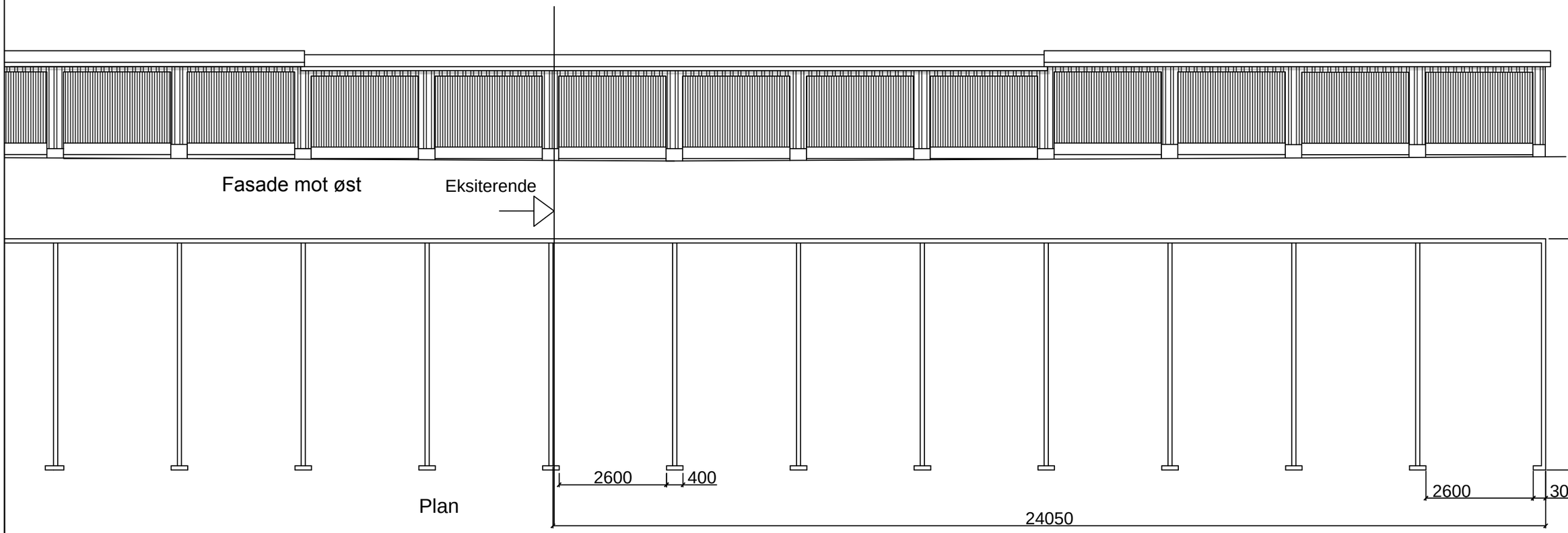
Fasade mot nord

Levert av: MENTOR PROSJEKTERING AS, www.mentor-prosjektering.no, Lagerveien 18, 4033 Stavanger	Sign: ØM	Dato: 17.03.2016
	Tegningen gjelder: Utvidelse garasje 3 Gandsfjord Borettslag Roald Amundsensgate 28 4305 Sandnes	
Målestokk: 1:100 - A3	Tegn. nr: 03	Rev. nr: 00

Tegningen er Mentor Prosjektering AS sin eiendom. Tegningen kan ikke brukes i noen sammenheng uten eiers tillatelse.

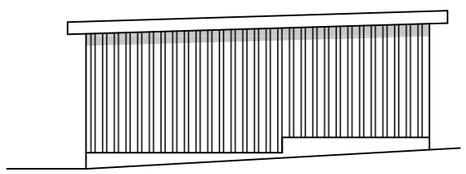


Fasade mot vest



Fasade mot øst

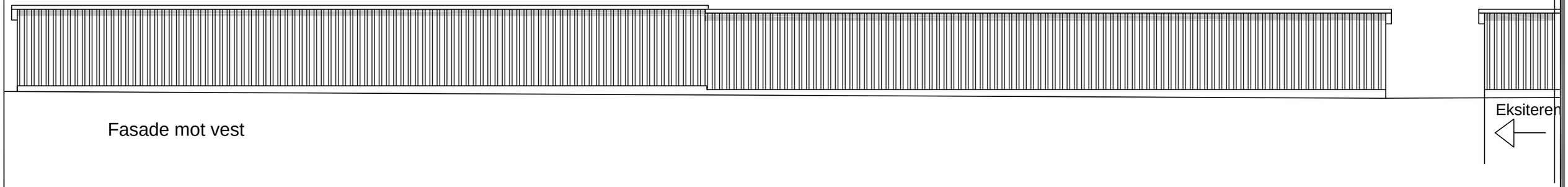
Plan



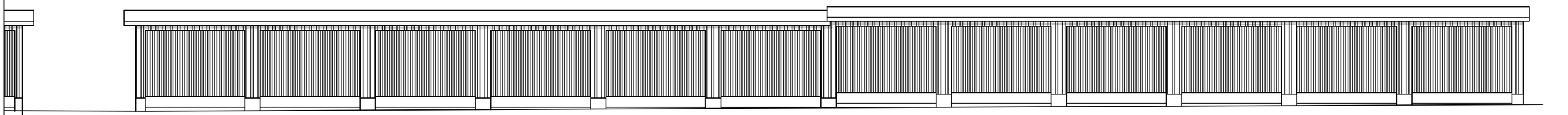
Fasade mot nord

Levert av: MENTOR PROSJEKTERING AS, www.mentor-prosjektering.no, Lagerveien 18, 4033 Stavanger	Sign: ØM / Dato: 17.03.2016
	Tegningen gjelder: Utvidelse garasje 2, Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28, 4305 Sandnes
Målestokk: 1:100 - A3	Tegn. nr: 02 / Rev. nr: 00

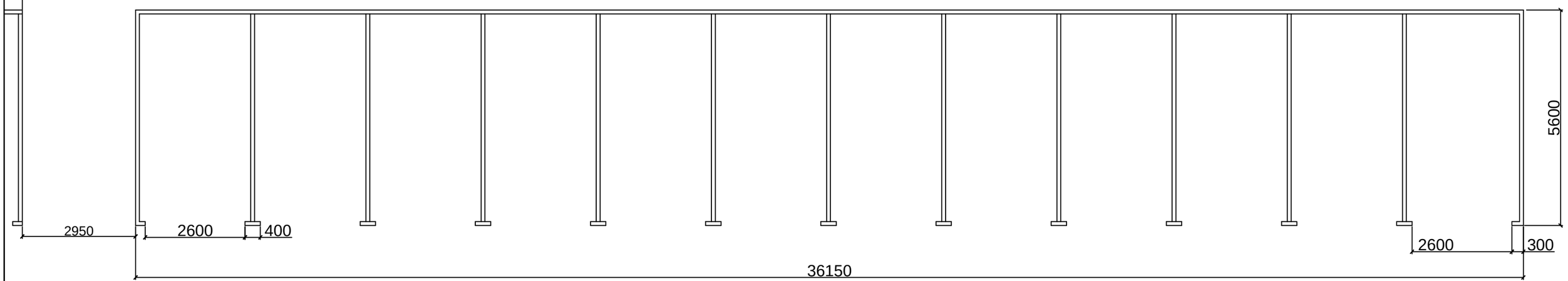
Tegningen er Mentor Prosjektering AS sin eiendom. Tegningen kan ikke brukes i noen sammenheng uten eiers tillatelse.



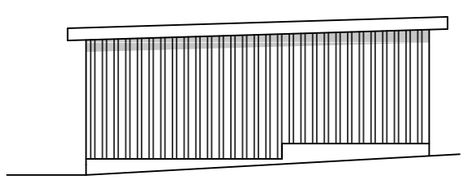
Fasade mot vest



Fasade mot øst



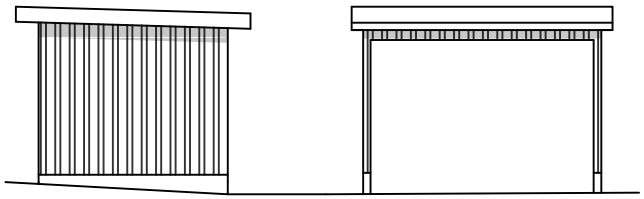
Plan



Fasade mot nord

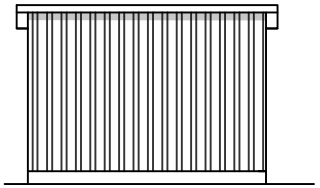
Levert av: MENTOR PROSJEKTERING AS, www.mentor-prosjektering.no, Lagerveien 18, 4033 Stavanger	Sign: ØM	Dato: 17.03.2016
	Tegningen gjelder: Utvidelse garasje 1 Gandsfjord Borettslag Roald Amundsensgate 28 4305 Sandnes	
Målestokk: 1:100 - A3	Tegn. nr: 01	Rev. nr: 00

Tegningen er Mentor Prosjektering AS sin eiendom. Tegningen kan ikke brukes i noen sammenheng uten eiers tillatelse.

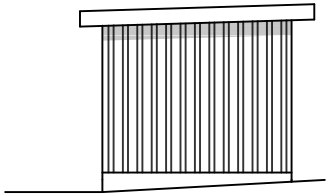


Fasade mot sør

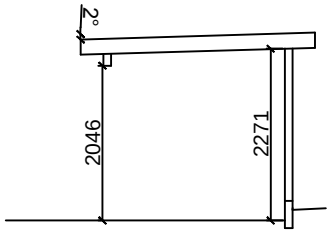
Fasade mot øst



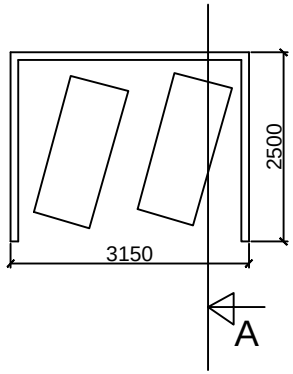
Fasade mot vest



Fasade mot nord



Snitt



Levert av: MENTOR PROSJEKTERING AS www.mentor-prosjektering.no Lagerveien 18, 4033 Stavanger	Sign: ØM	Dato: 01.07.2016
	Tegningen gjelder: Motorsykkel skur Gandsfjord Borettslag Roald Amundsensgate 28 4305 Sandnes	
Målestokk: 1:100 - A4	Tegn. nr: 04	Rev. nr: 00

Tegningen er Mentor Prosjektering AS sin eiendom. Tegningen kan ikke brukes i noen sammenheng uten eiers tillatelse.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/bh.
ark.R.A.gt. 34.

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt.

4300 Sandnes.

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

Ansvarshavende:	S. Sægrov	Gnr.....
Byggemelder:	N.B.B.L. Østfoldkontor	Bnr.....
Bygningens art:	Boligblokk A.	Matr.nr..34.....
Brutto-areal:	3970 m2.	Roald Amundsensgt.
Konstruksjon:	Betong	Sak nr...369/76...
Oljetank: X		

I henhold til besiktigelse den 28.4.78 meddeles brukstillatelse for Deres boligblokk A.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Innrddning av tilfluktsrommene.

Sandnes, den 3. mai 1978.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Ernst Svensen
avd.ing.

Mentor Prosjektering AS
Lagerveien 18
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 15.09.2016

Deres ref:		Vår ref:	16/10138-2
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	111/685

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 111/685	Byggeadresse: Roald Amundsens gate 28 A
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	181 Garasje, uthus til bolig-14 Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Mentor Prosjektering AS, Lagerveien 18, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Gandsfjord Borettslag, Løkkeveien 51, 4008 STAVANGER

Søknad om tillatelse datert: 25.08.2016 mottatt: 25.08.2016

Fakta:
Det søkes om oppføring av 2 motorsykkelskur à 8 m2 BYA, og utvidelse av eksisterende garasjeanlegg.

Utvidelse av garasjeanlegg blir samlet på 438 m2 BYA.

Gjeldende plan:
Reguleringsplan 7004 med bestemmelser.

Byggesakssjefens vurdering:
Eiendommen tilhører område som ble gitt godkjent reguleringsplan den 20.04.1972.
I reguleringsbestemmelsens § 2 er det sagt følgende:

§ 2
På området som er regulert til høyhusbebyggelse, forutsettes oppført 3 stk. høyhus med maksimal etasjetall som er påført på planen.
De viste dimensjoner for husenes grunnplan er omtrentlige.
På området skal også kunne føres opp garasjeanlegg/offentlig og privat tilfluktsrom med omtrentlige dimensjoner som planen viser.

Reguleringskartet viser avsatt område til garasjeanlegg, og den omsøkte utvidelsen vil medføre garasjer på ett større område enn det som er avsatt i planen fra 1972.

Bestemmelsen åpner for «…skal kunne føres opp garasjeanlegg/offtenlig og privat tilfluktsrom med ***omtrentlige dimensjoner***…..», og Byggesakssjefen finner i denne saken ikke at omsøkte utvidelse av garasjeanlegg vil medføre ulemper for eiendommen.

Byggesakssjefen velger derfor å tillate omsøkt utvidelse, uten å kreve søknad om dispensasjon for at garasjeutvidelse er omsøkt plassert utover område som opprinnelig ble avsatt i 1972.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
På tegnet situasjonskart
skur MC
Garasje 1
Garasje 3
Garasje 2
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Gandsfjord Borettslag, Løkkeveien 51, 4008 STAVANGER

Jostein Egeland Maskin AS
Postboks 265
4302 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 24.03.2020

Deres ref:		Vår ref:	20/26212-5
Saksbehandler:	Siri Nedrebø	Arkivkode:	111/685

Tillatelse- nedgravde avfallscontainere, Roald Amundsens gate 28 A, B og C, gnr 111 bnr 685

Gnr./Bnr: 111/685	Byggeadresse: Roald Amundsens gate 28 C
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	890 Annet-45 Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Jostein Egeland Maskin AS, Postboks 265, 4302 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Boservice AS, Bedriftsveien 22, 4313 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 11.03.2020 mottatt: 16.03.2020
Siste dokument mottatt: 23.03.2020

Fakta:
Kommunen har mottatt søknad om nedgravde avfallscontainere som skal betjene blokk A, B og C i Roald Amundsens gate 28.

Gjeldende plan:
Eiendommen omfattes av plan 7004 - Reguleringsplan for Østraadtbanen

Protest og merknad:
Naboer er varslet med Evarsel. Det foreligger ingen merknader/protester fra varslede naboer.

Byggesakssjefens vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Når containerne plasseres som vist på skissen vil de ikke komme nærmere enn 4 meter til kommunale vann og avløpsledninger. Ledningene som ligger nærmere enn 4 meter til planlagt plassering av containerne er private vann og avløpsledninger. Det er ikke avstandskrav til disse, men det skal tas hensyn til dem i byggeperioden og de skal være tilgjengelige for vedlikehold under etablering av containerne og etter at containerne er ferdigstilt.

Etat for Miljø- og renovasjon har vært på befaring på befaring med Renovasjonen IKS og Boservice v/Enok Thorsen.

Det er gjort mindre justeringer etter dette, Ved blokk 28 A skal containerne plasseres i et kvadrat. Ved blokk 28 B skal antall containere økes med et ekstra innkast. I tillegg skal det gjøres noen justeringer ved intern gangvei. Miljø og renovasjon har ingen merknader utover dette.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 gis tillatelse til etablering av nedgravde containere på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

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

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

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

Ingrid Rossavik Valen
Stedfortreder for avdelingsleder byggesak

Siri Nedrebø
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

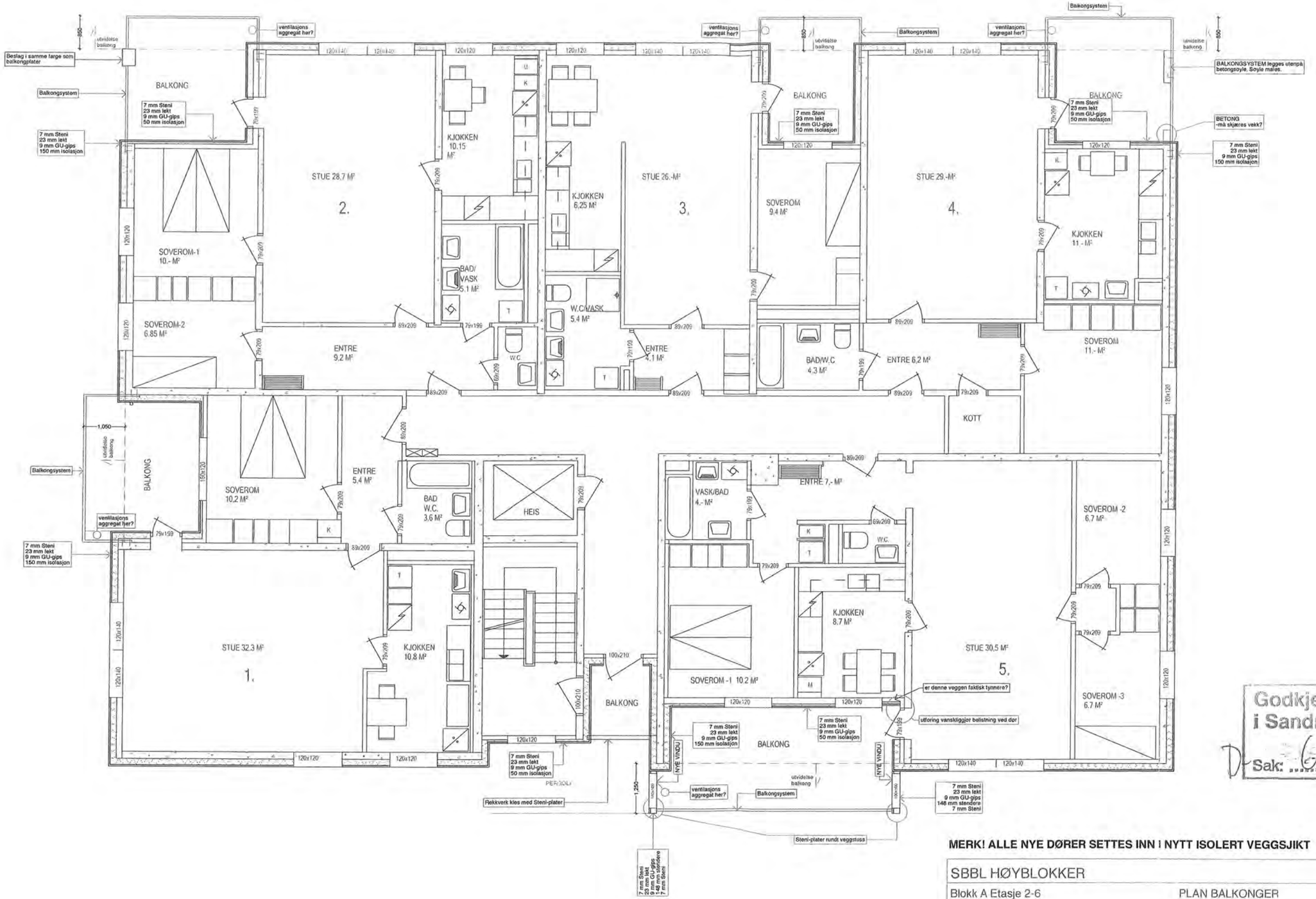
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan;Teknisk informasjon for nedgravde containere;Melding om rett til å klage

Kopi:
Boservice AS, Bedriftsveien 22, 4313 SANDNES

E-1

200803992-1



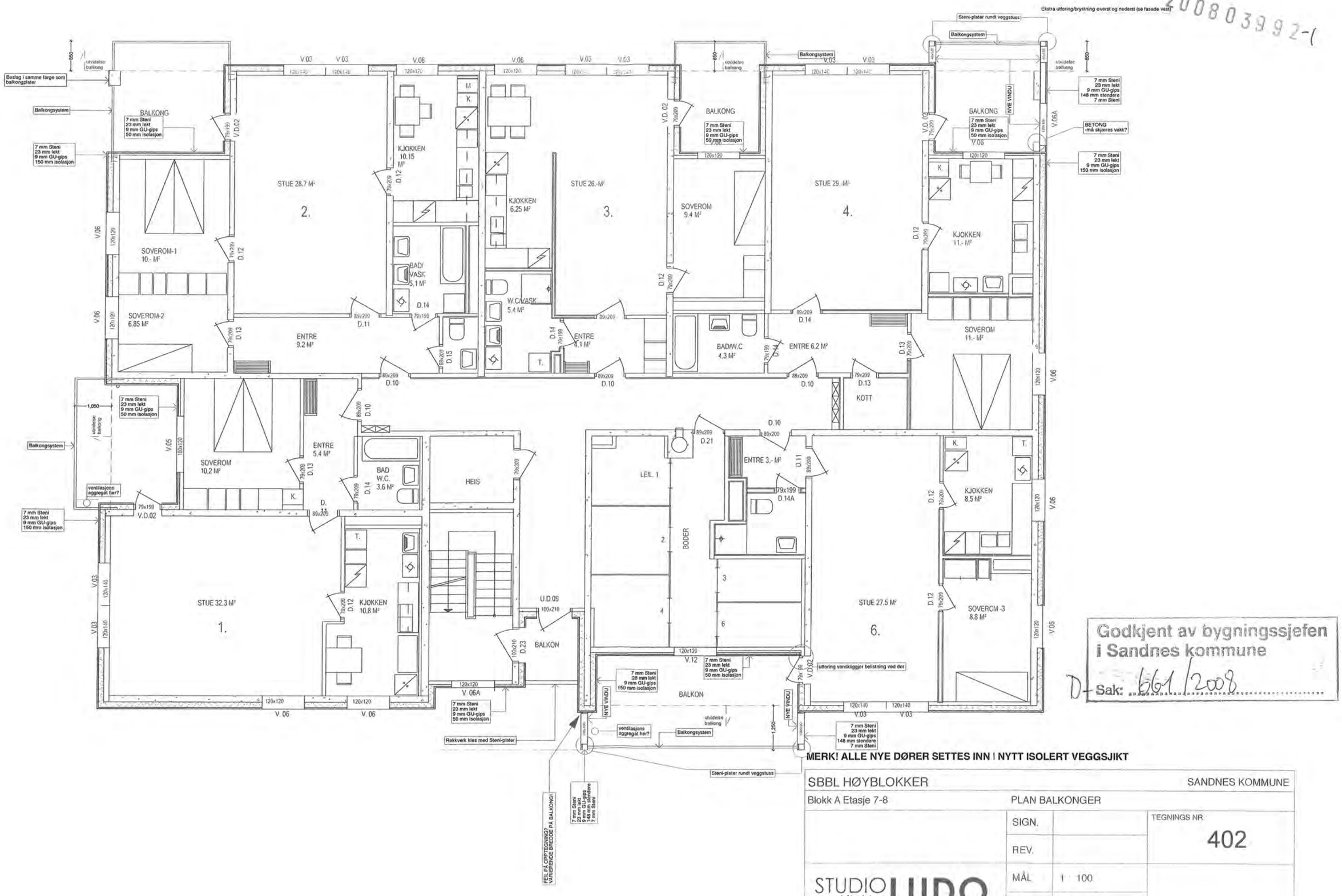
MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 664/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 2-6	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR: 401
	REV		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-18

200803992-(



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

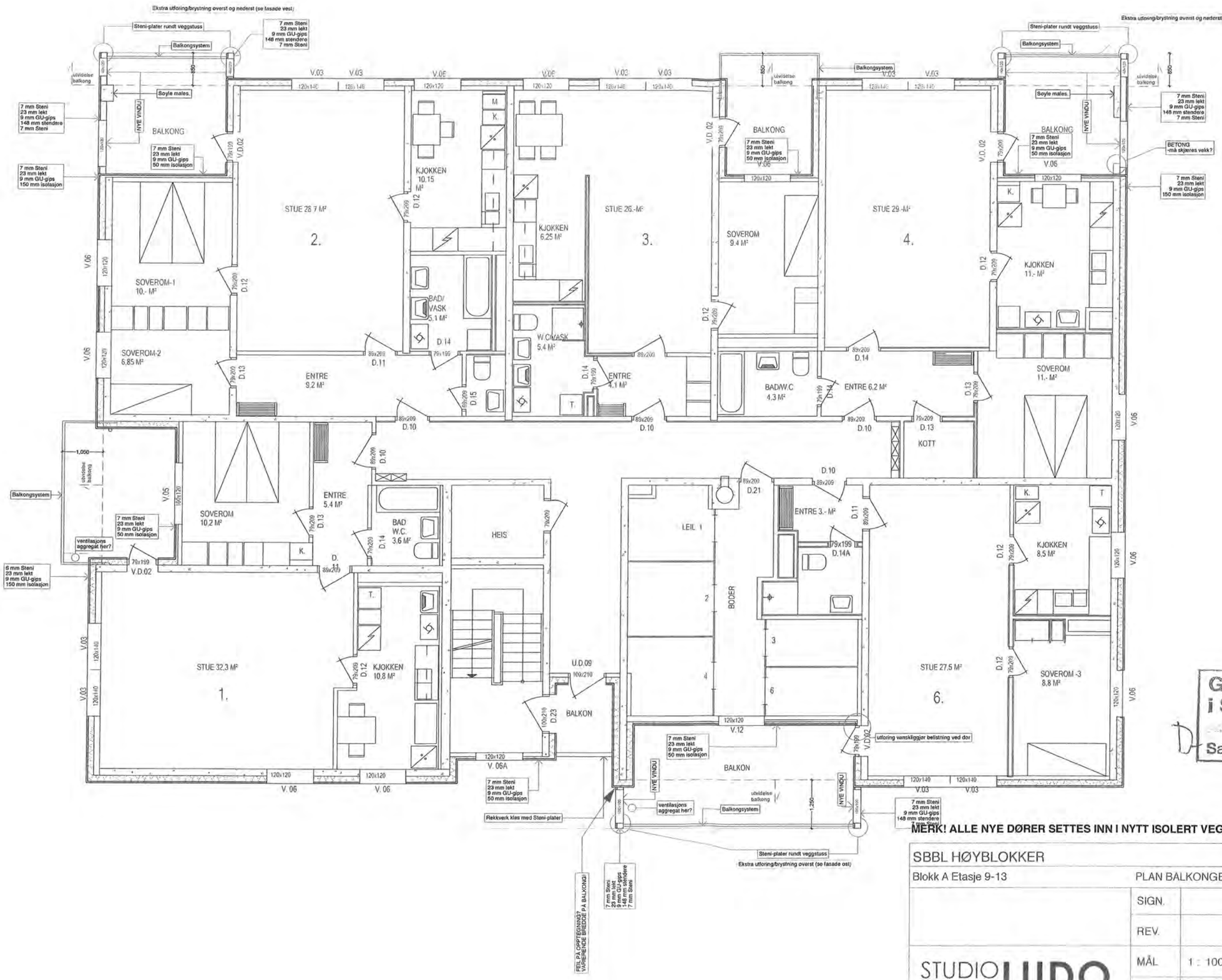
D- Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 7-8	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 402
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-19

200803992-1

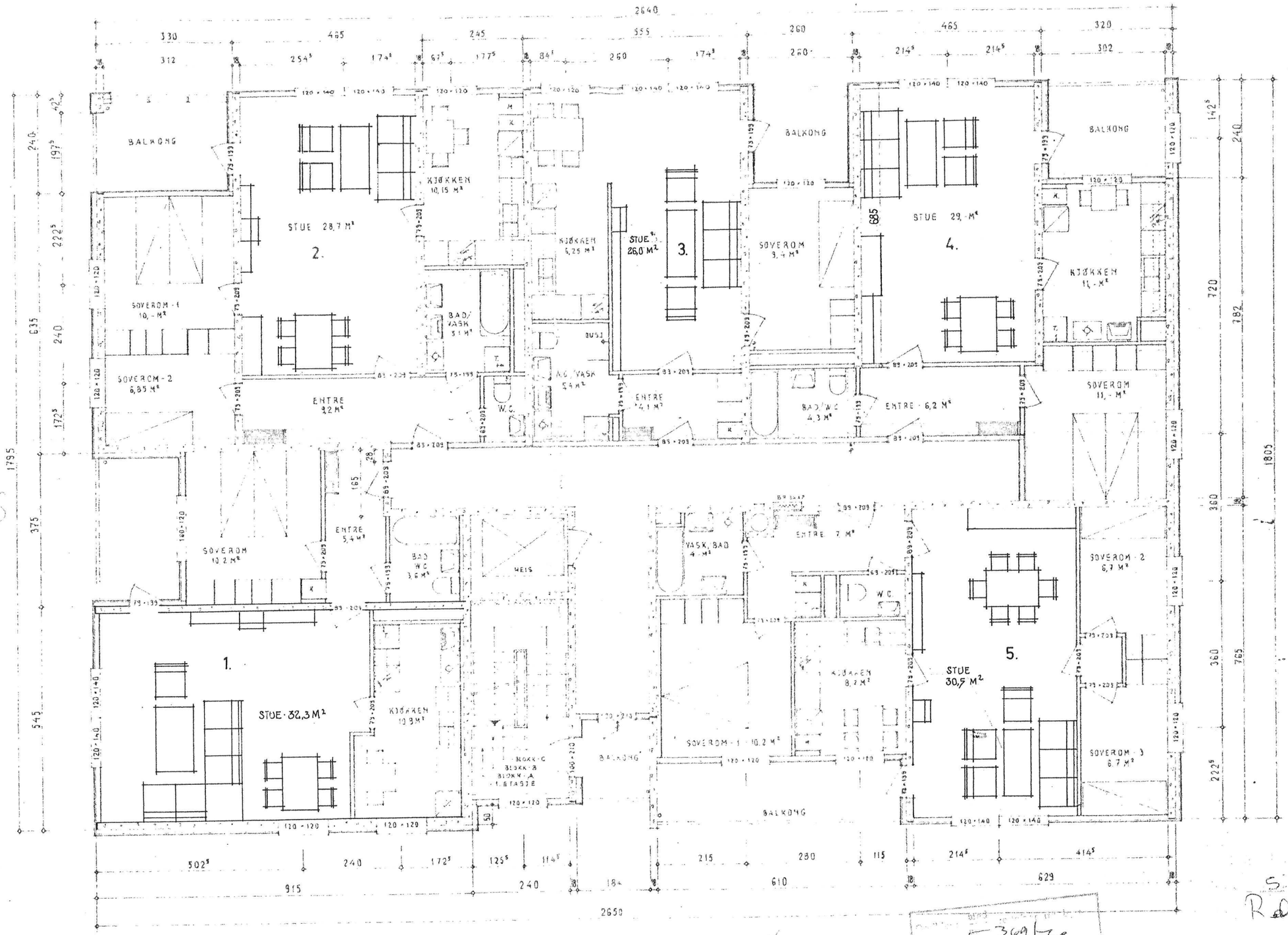


Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Dato: Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 9-13	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR: 403
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	



LEIEAREALE

1.	68,4 M²	2-ROMS LEILIGHET	2 SENGER
2.	78,3 M²	3-ROMS "	3 SENGER
3.	54,8 M²	2-ROMS "	1 SENG
4	65,- M²	2-ROMS "	2 SENGER
5.	94,- M²	4-ROMS "	4 SENGER

S:376
Rø.gt.34

-309/79

BLOKK-A-B-C

OPPDR. GIVER
SANDNES B. B. L.
ØSTRAADTBANEN.

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN

		RETTET	DATO
MÅL	1:100		
TEGNET	25.8.79	TEGN. NR.	Ø.7218-08
SIGN.	K.AA		

NORGES LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PILTYGG. 61, 1700 SARPSBORG

D-1

2008039921



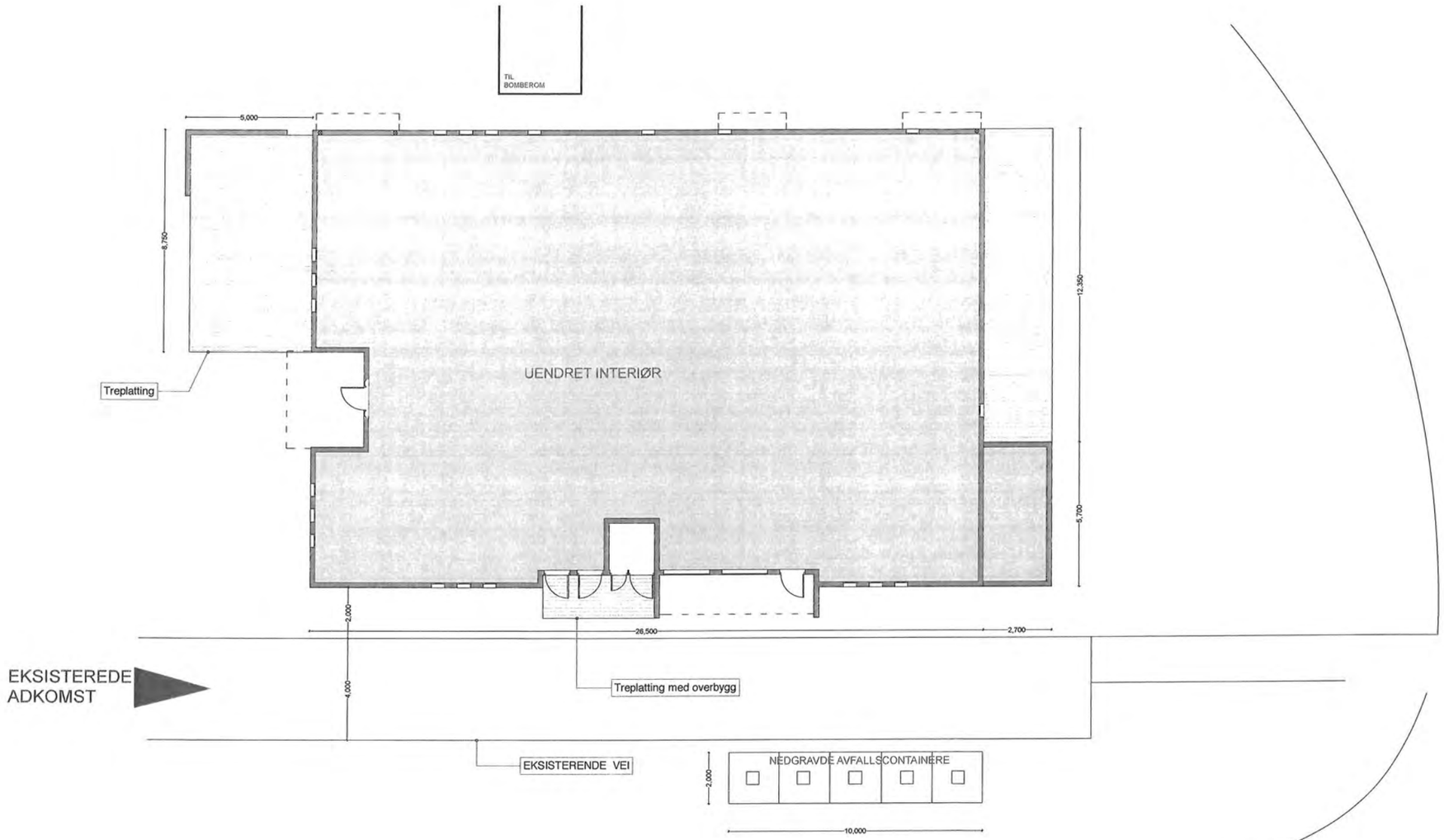
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 661/2008

D-

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Situasjonskart			
	SIGN.		TEGNINGS NR. 001
	REV		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	ukjent	
	DATO	20.05.2008	

E-2

200803992-(

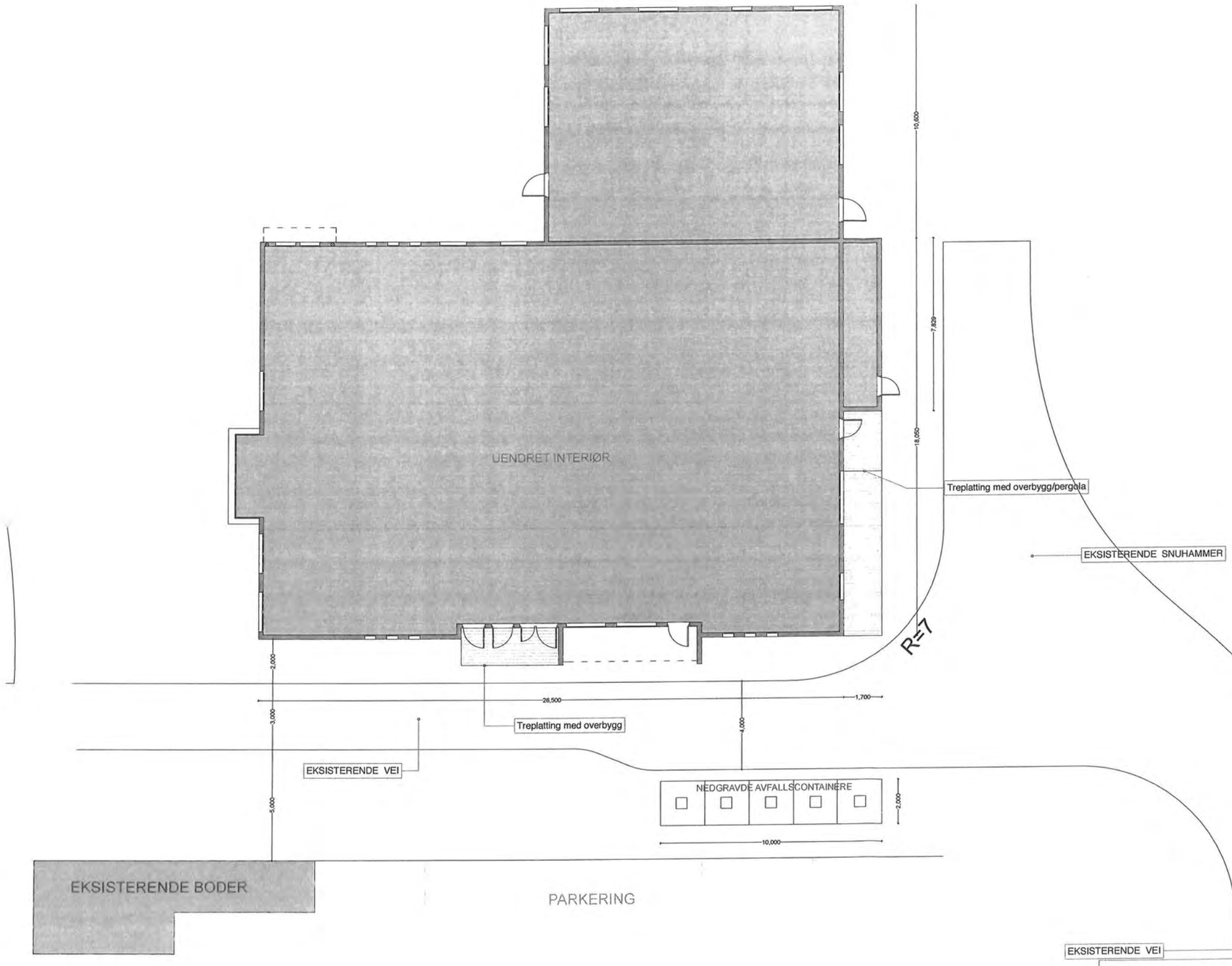


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Dato: 6617/2009
Sak:

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Bakkeplan	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR.: A 101
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	22.05.2008	

E-3

200803992-1



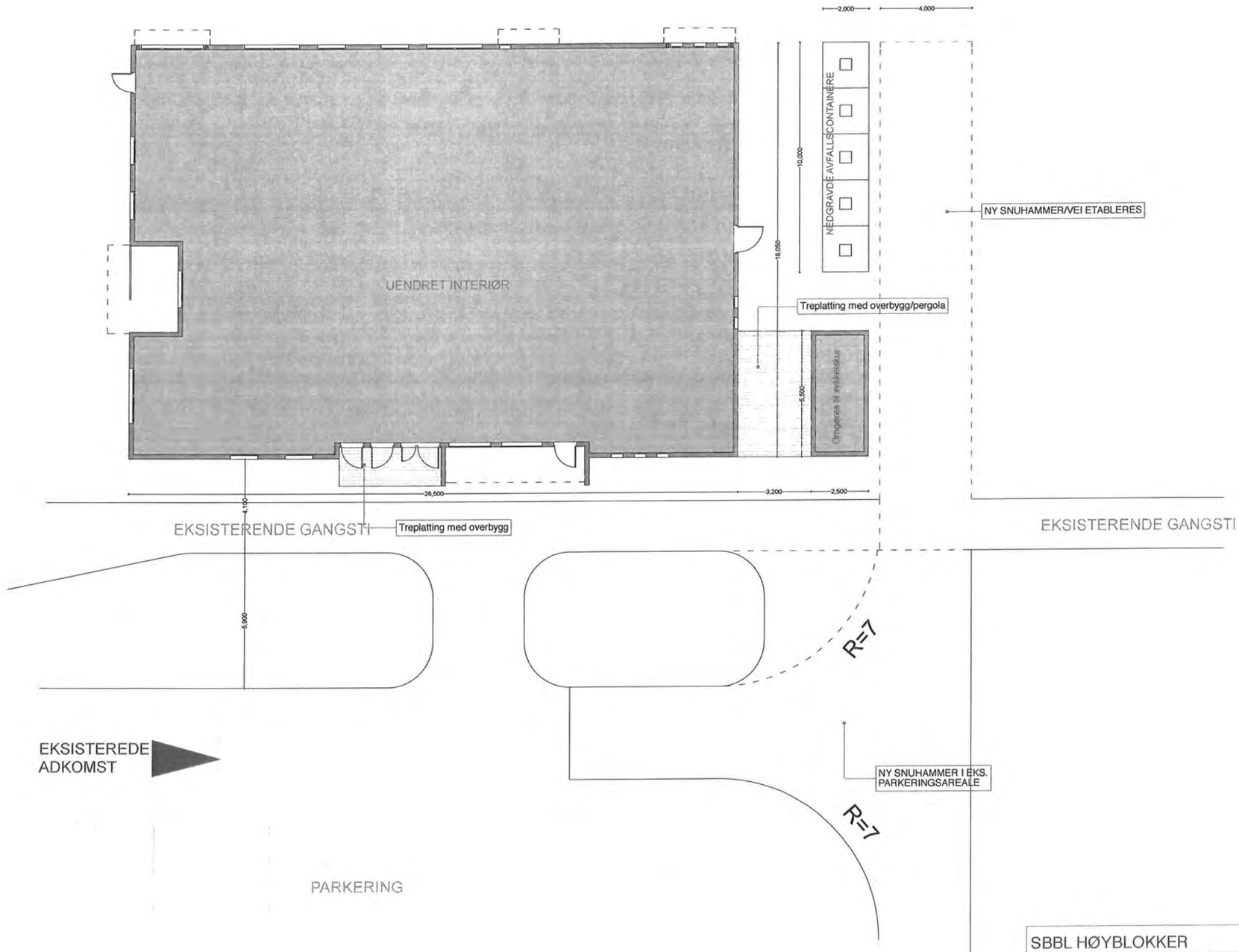
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Dato Sak: 661/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Bakkeplan	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. B 101
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	22.05.2008	

EKSISTERENDE ABJOMST

E-4

200803992-(



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 661/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Bakkeplan	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR C 101
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	22.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

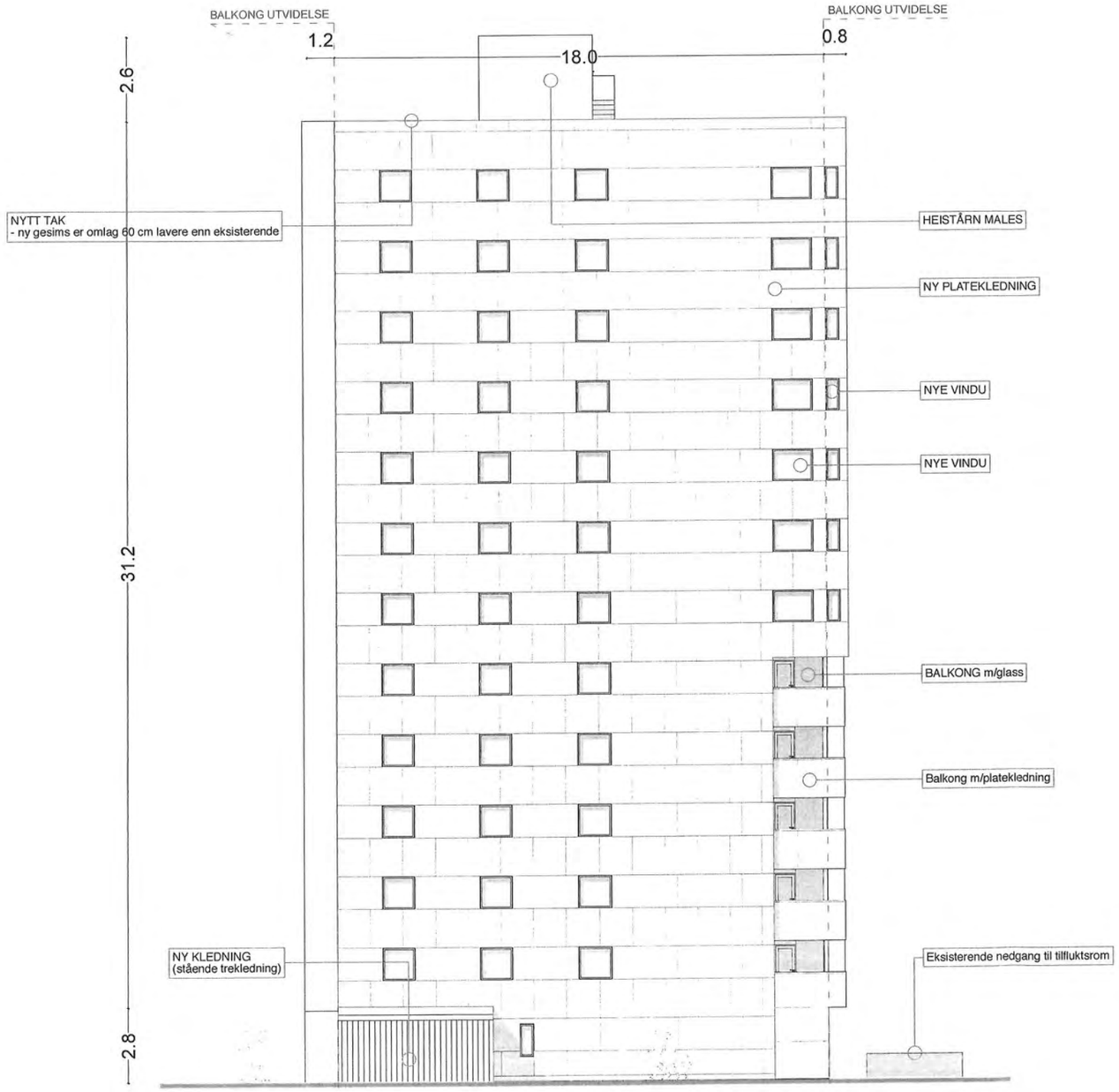
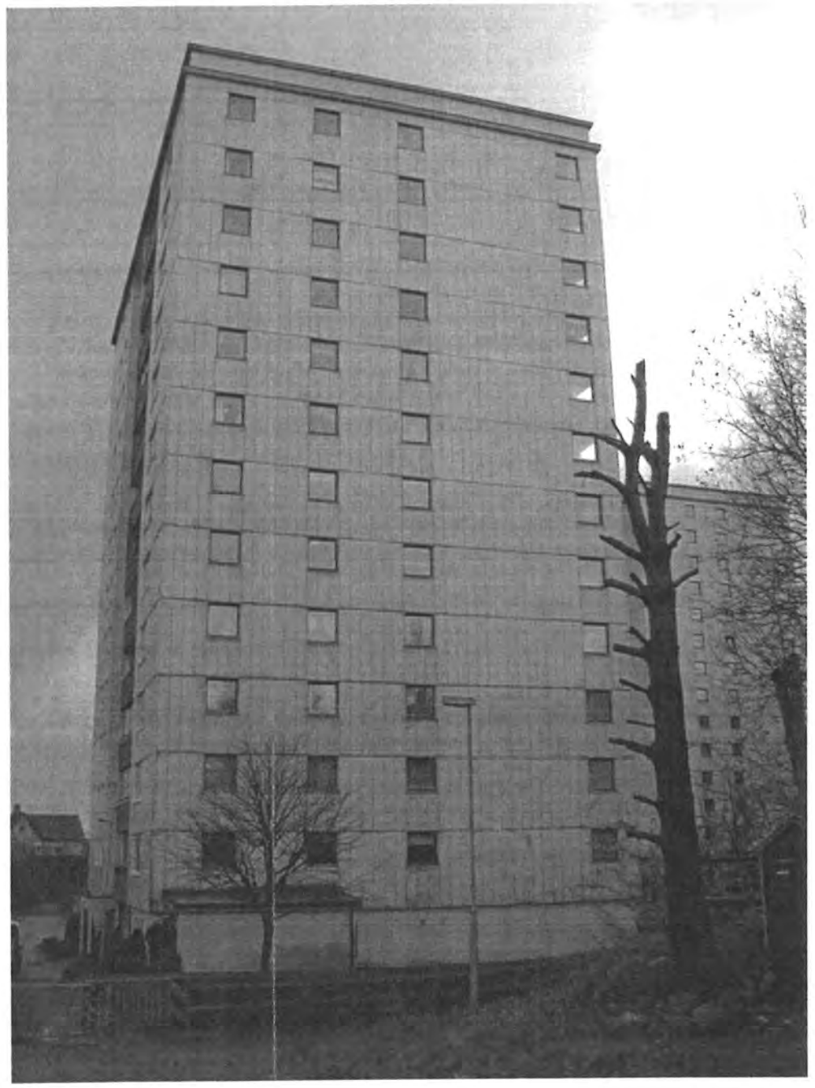


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk A Fasade NORD	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR.: A 201
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL:	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

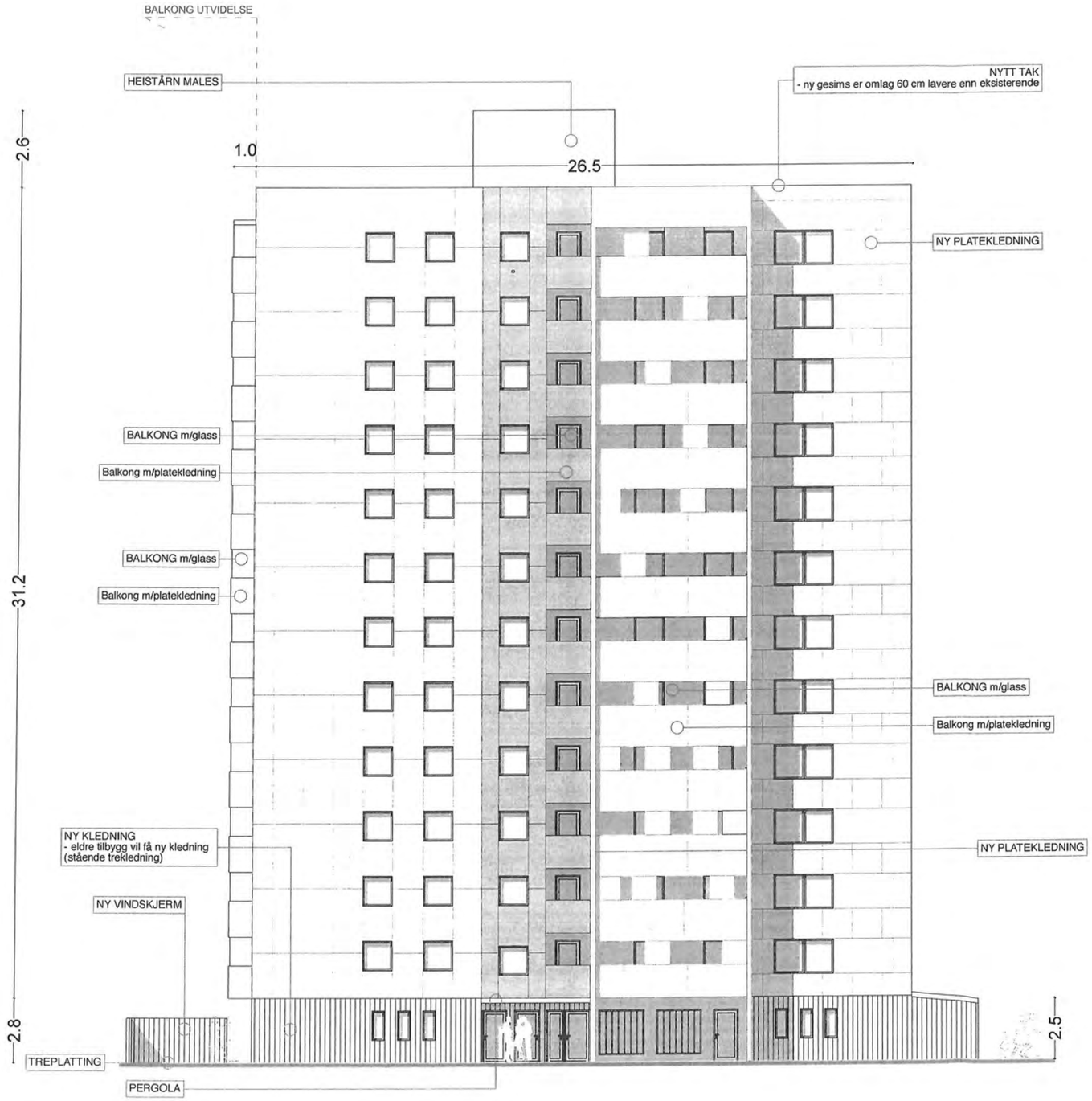


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk A Fasade ØST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. A 202
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

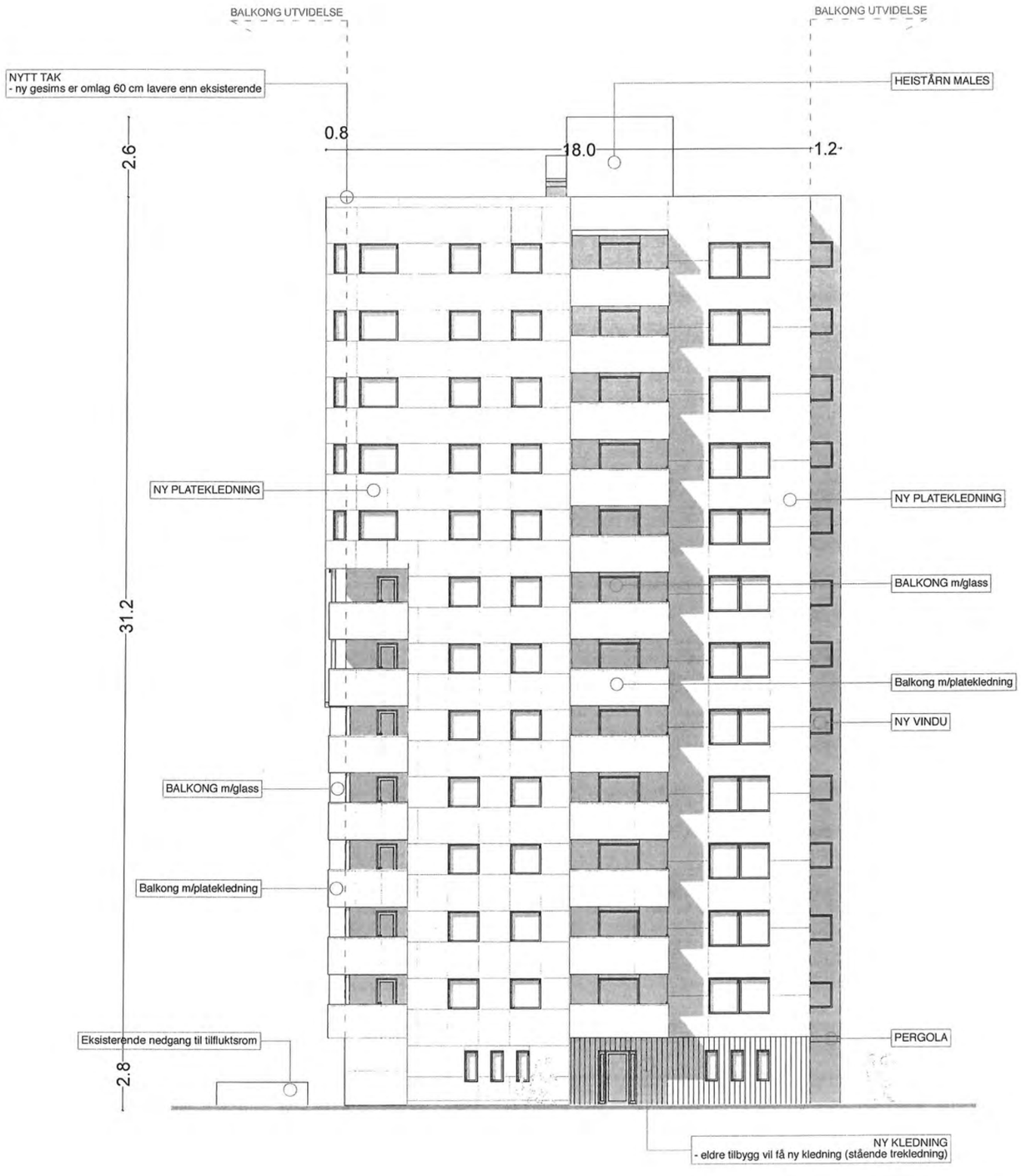


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk A Fasade SØR	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR A 203
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET



FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk A Fasade VEST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. A 204
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-9

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET



FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

20080392 -(





SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk B Fasade NORD	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR.: B 201
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

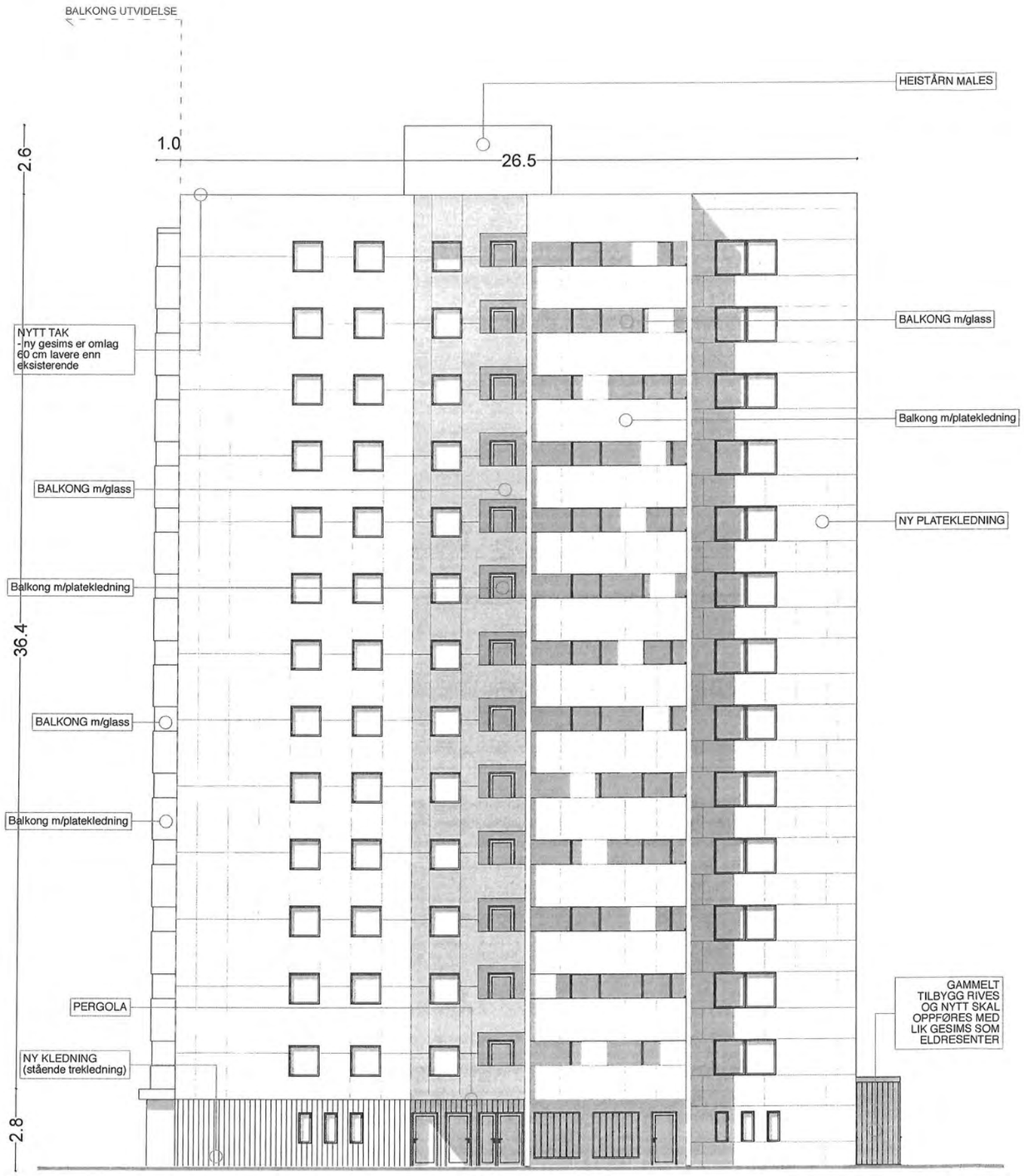


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk B Fasade ØST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR.: B 202
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-11

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

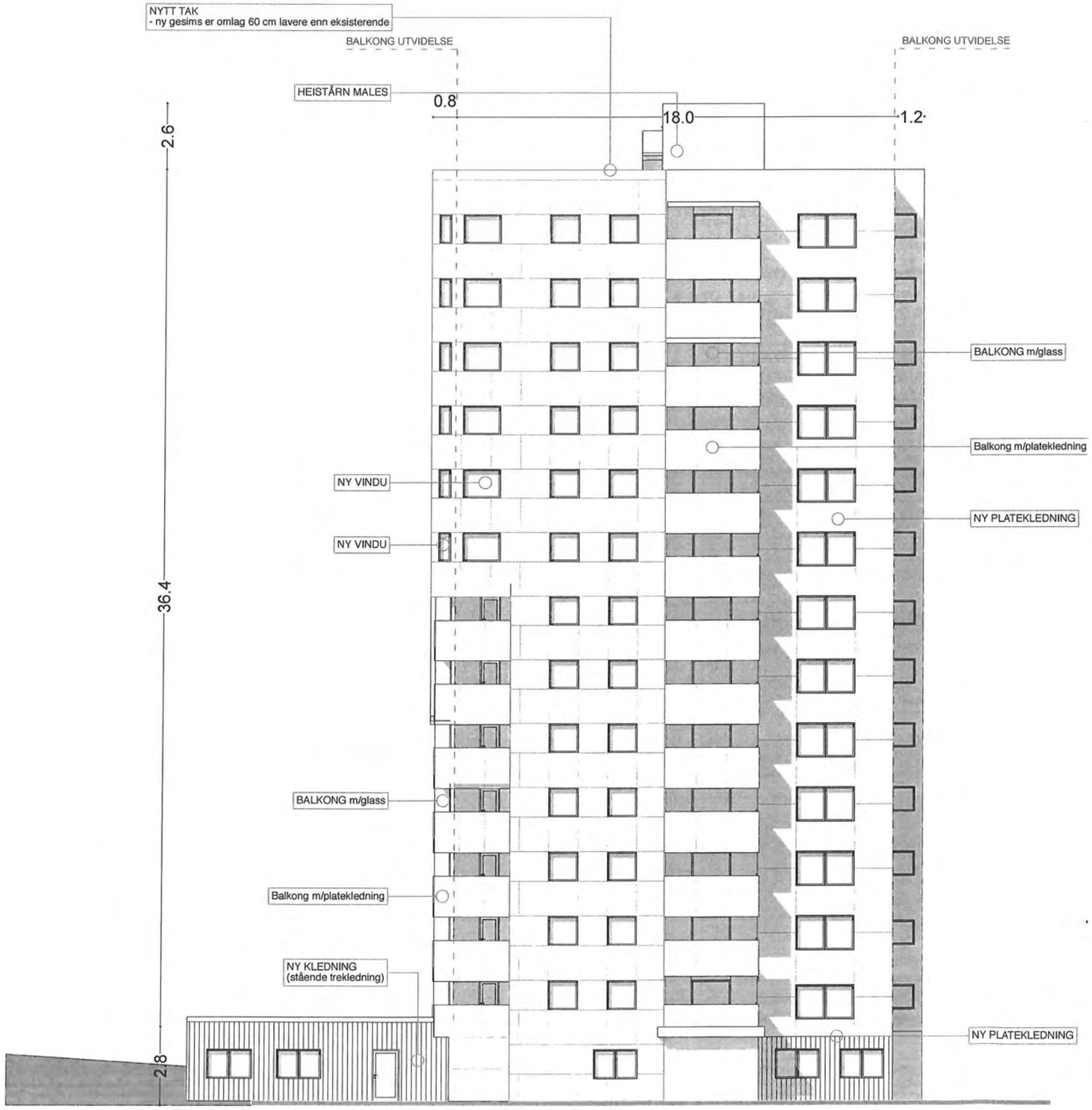
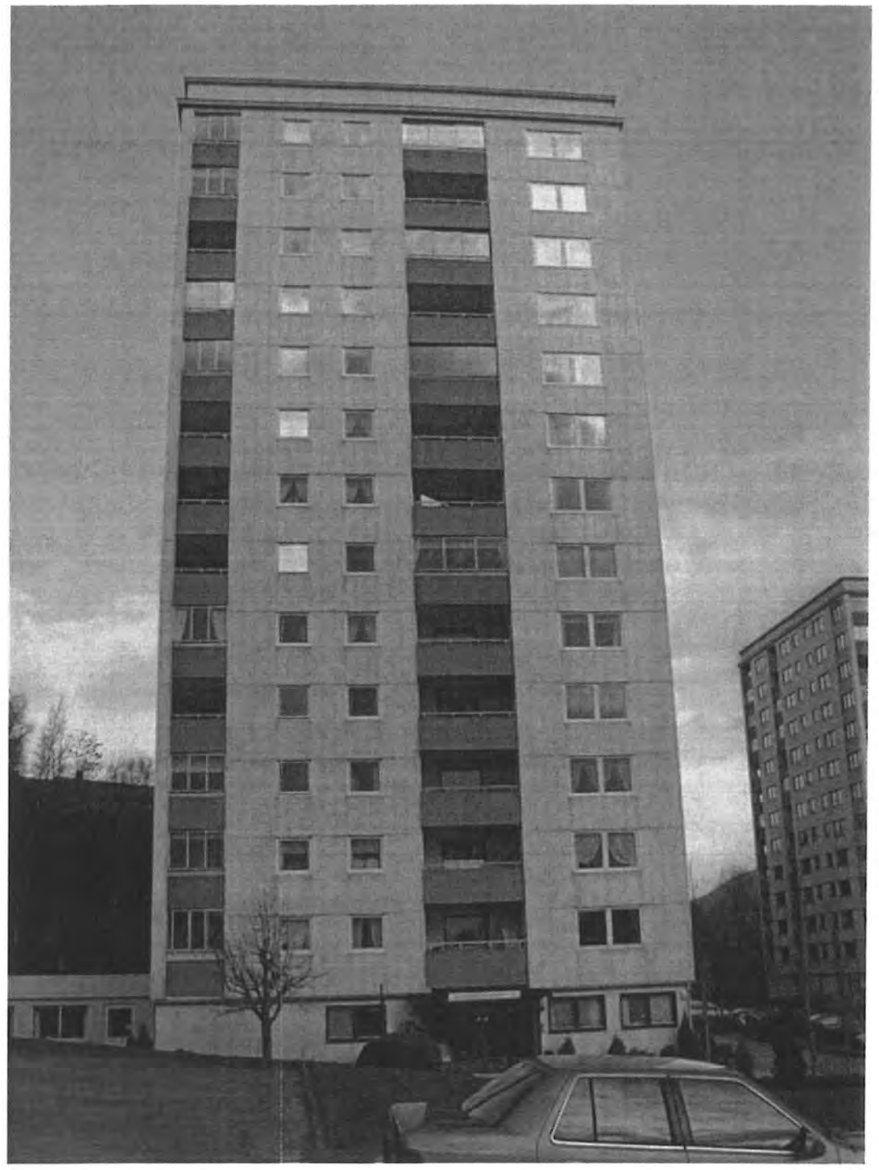


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-1



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk B Fasade SØR	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. B 203
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-12

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET



FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-1



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk B Fasade VEST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. B 204
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-13

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

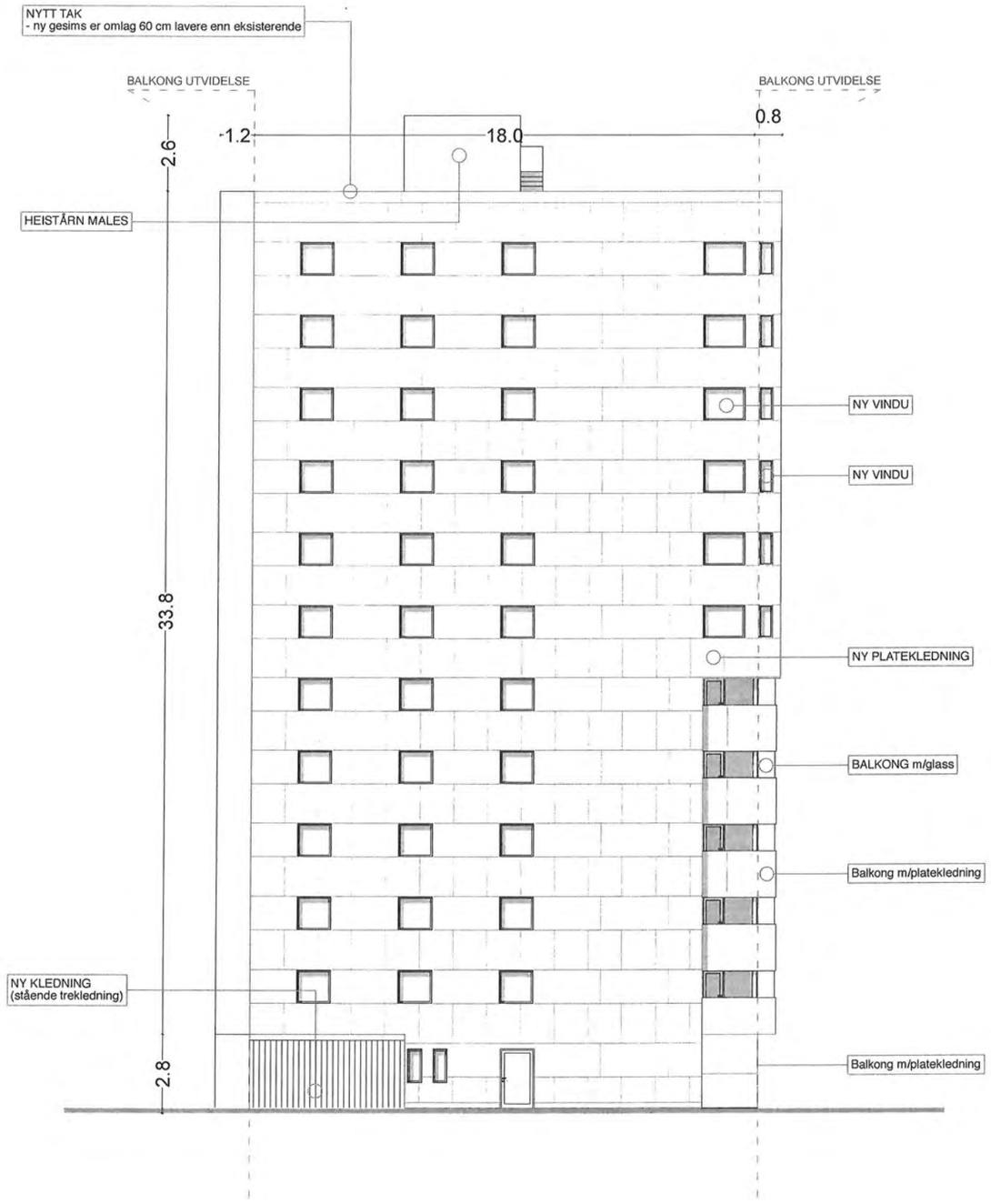
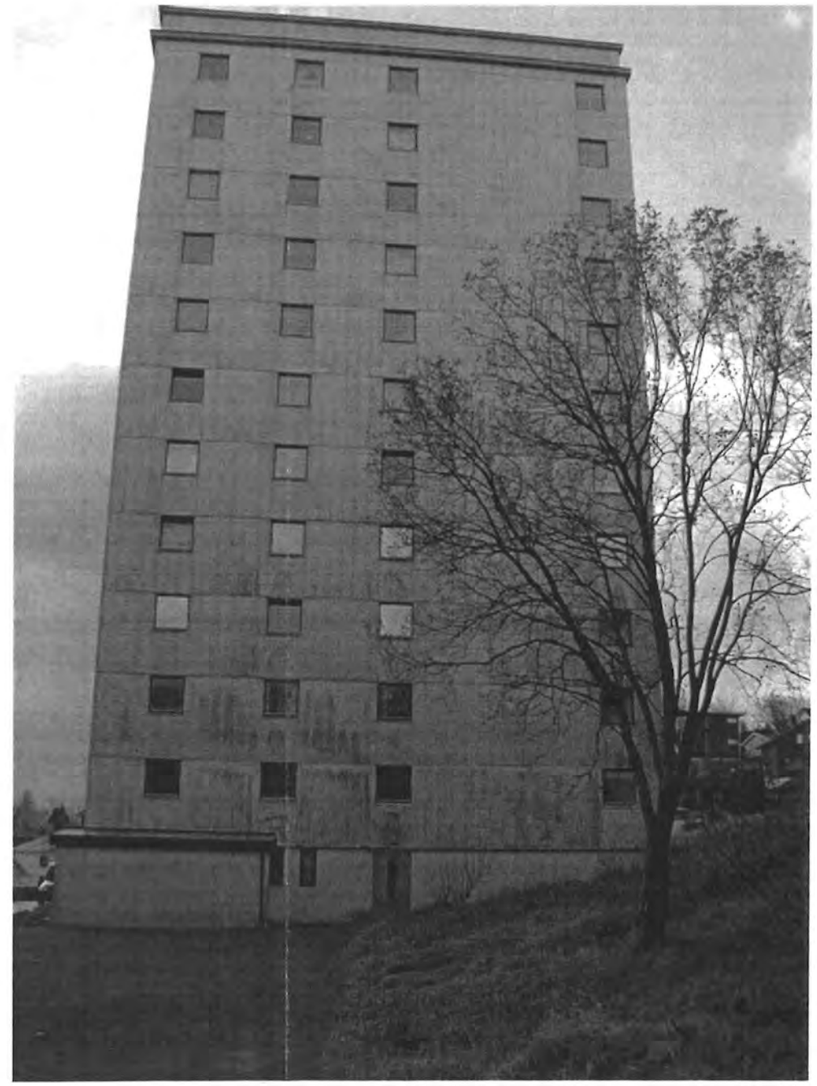


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

. 20080399 2-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk C Fasade NORD	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. C 201
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-14

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

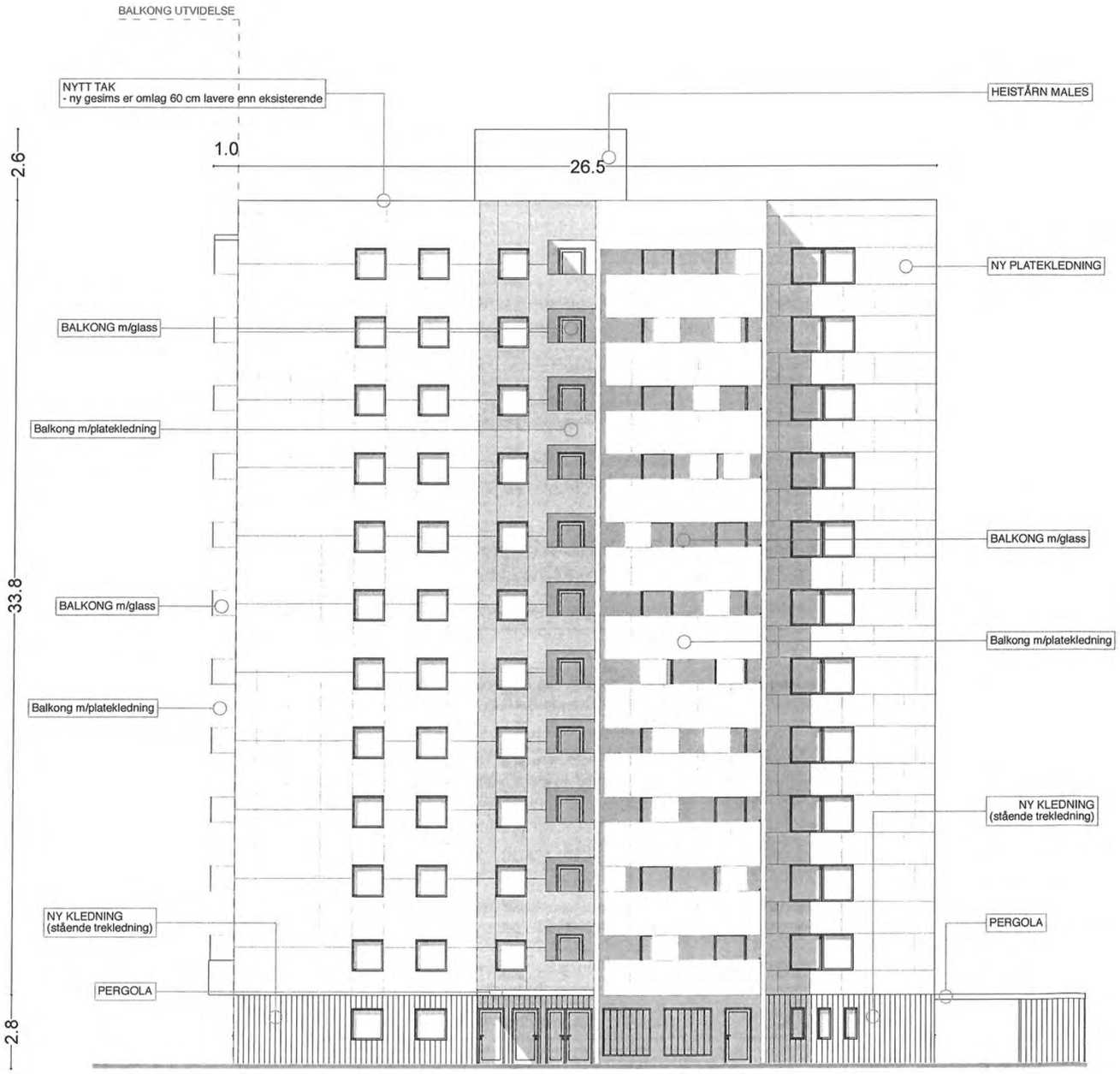


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk C Fasade ØST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR : C 202
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-15

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

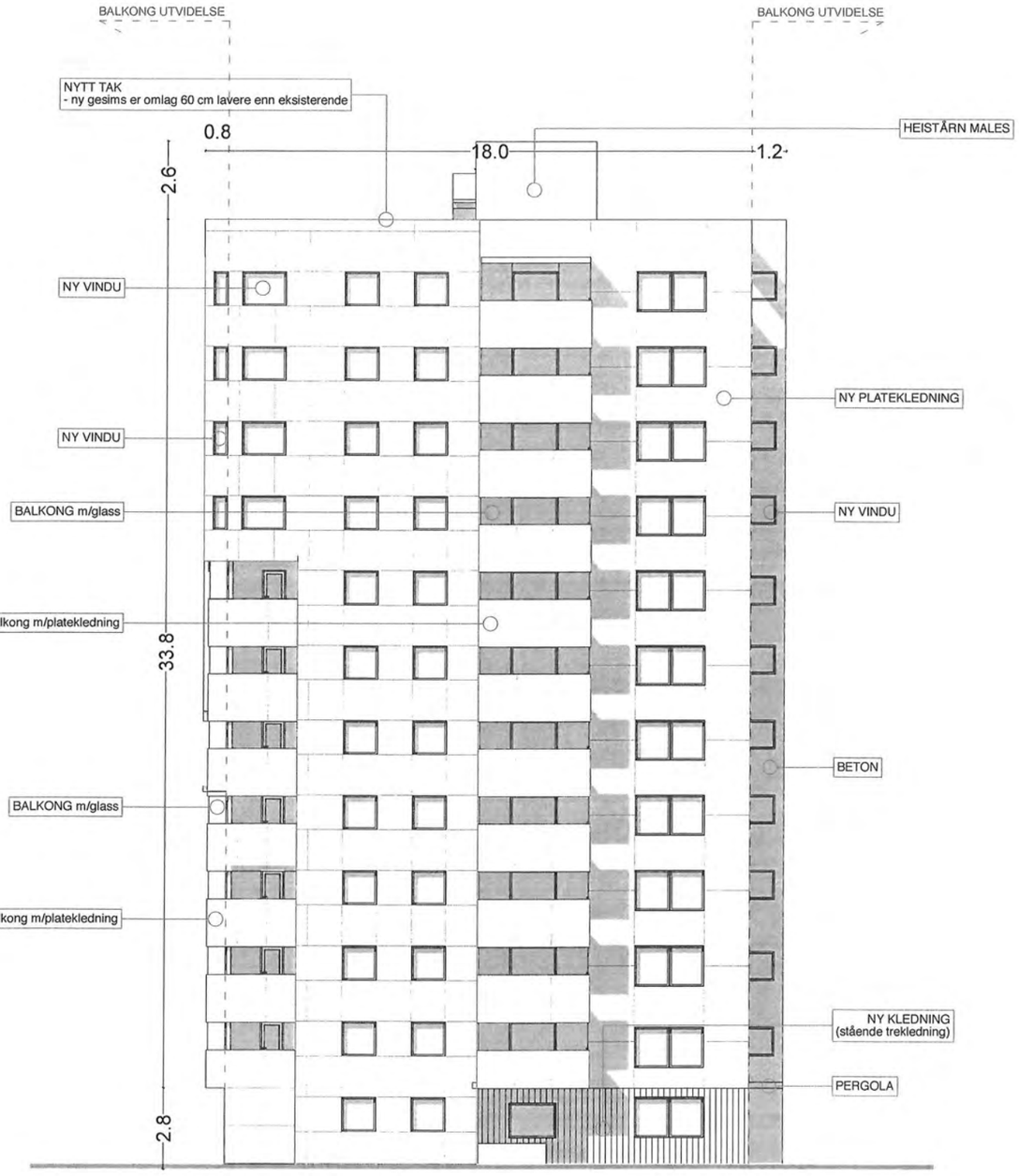


FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

200803992-(





SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk C Fasade SØR	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR. C 203
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

TEGNING AV NY FASADE

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET



FOTO AV EKSISTERENDE BYGG

NB! TERRENG FORBLIR UFORANDRET

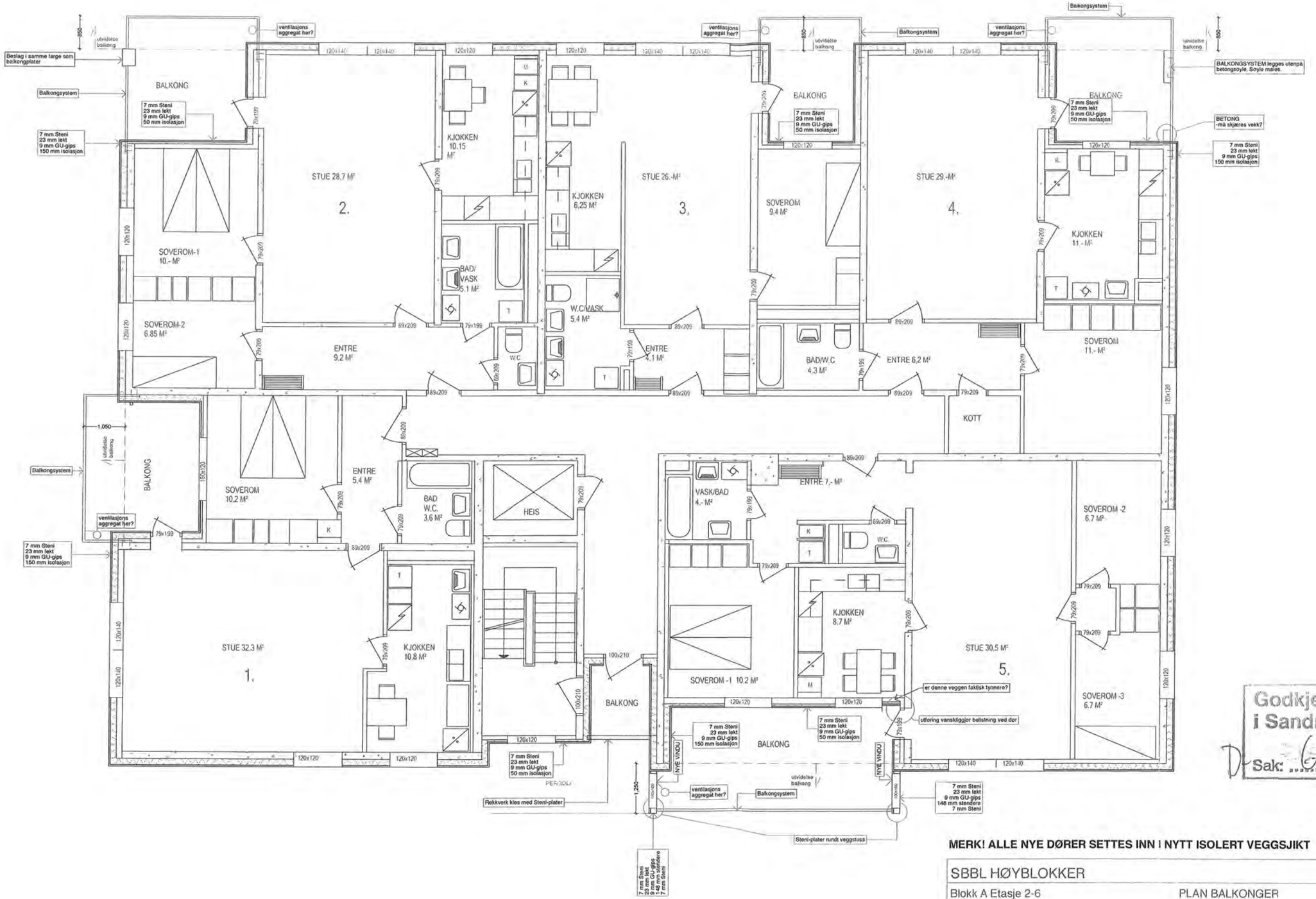
200803992-(



SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Høyblokk C Fasade VEST	Fasader		
	SIGN.		TEGNINGS NR C 204
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL.	1 : 200	
	DATO	20.05.2008	

E-1

200803992-1



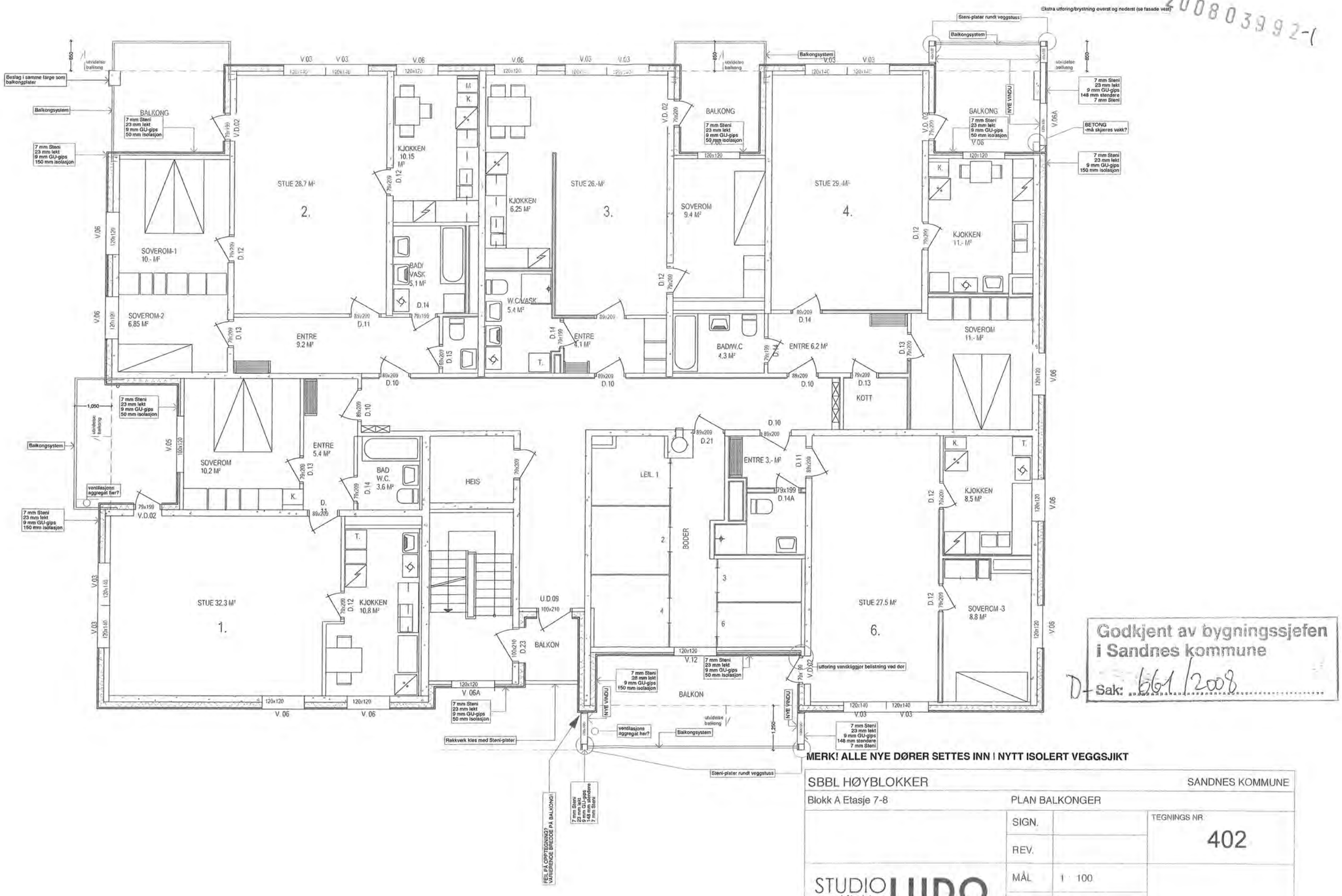
MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 664/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 2-6	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR: 401
	REV		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-18

200803992-(



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

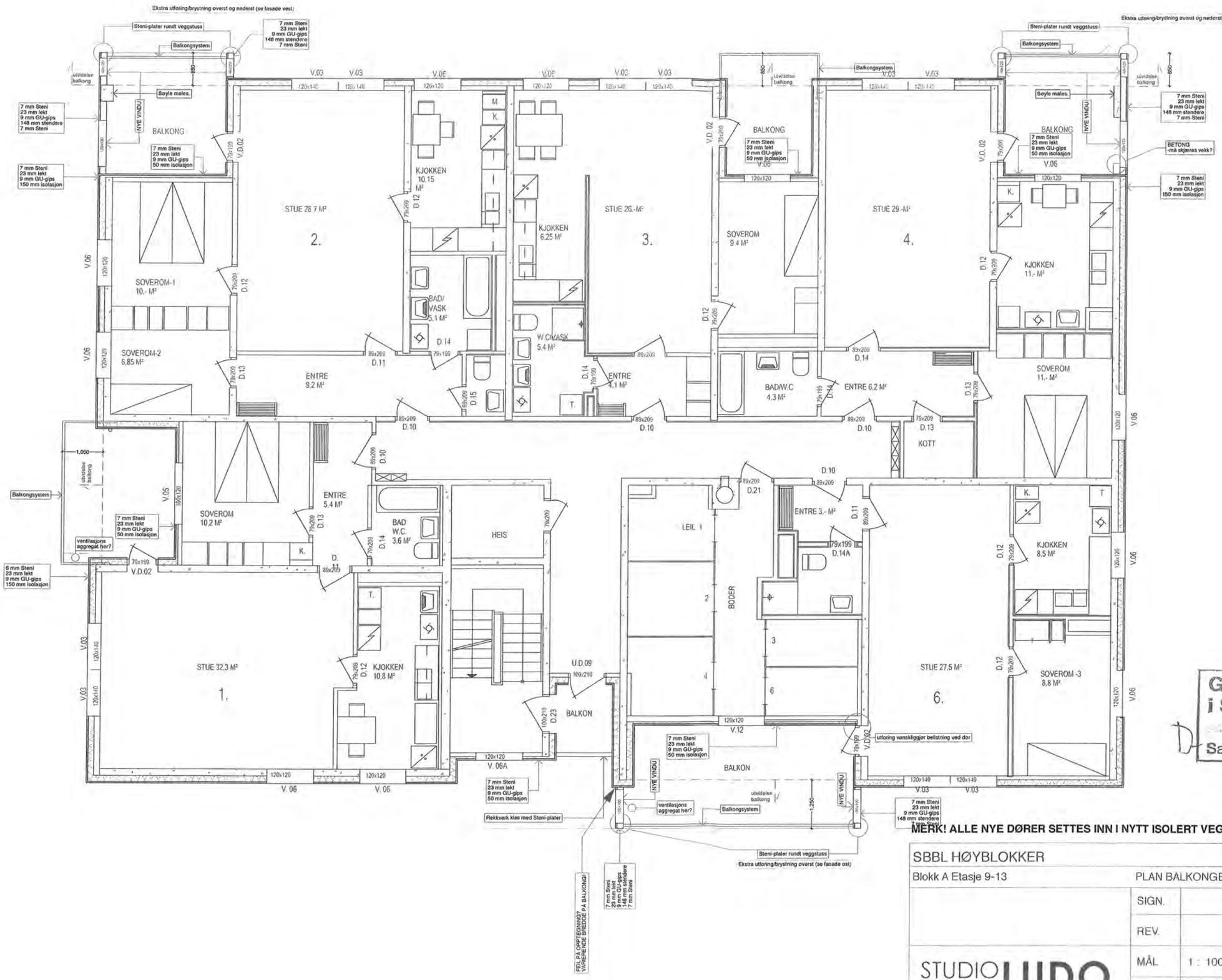
D- Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 7-8	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 402
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-19

200803992-1



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

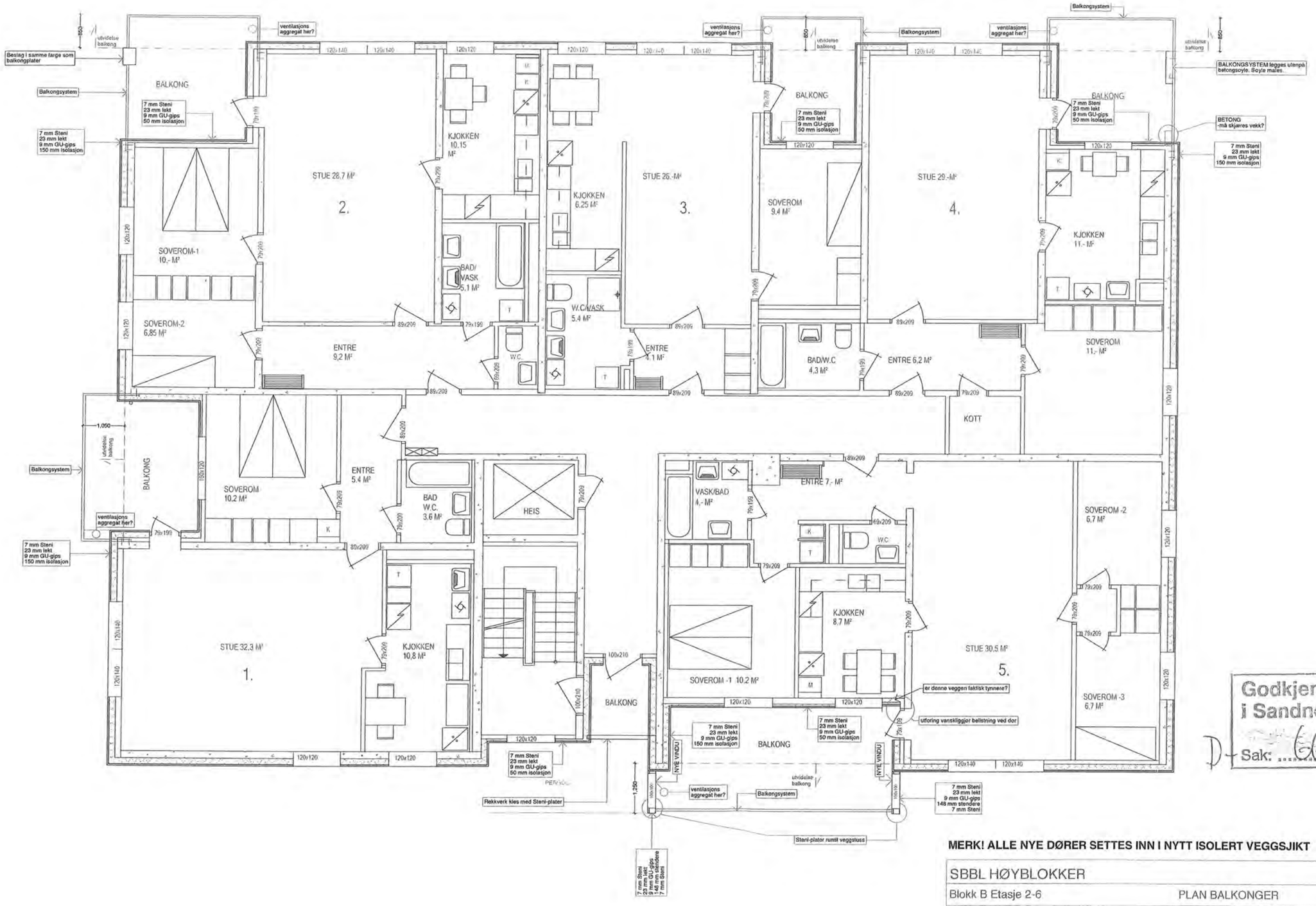
Dato: Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk A Etasje 9-13	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR: 403
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-20

200803992-(



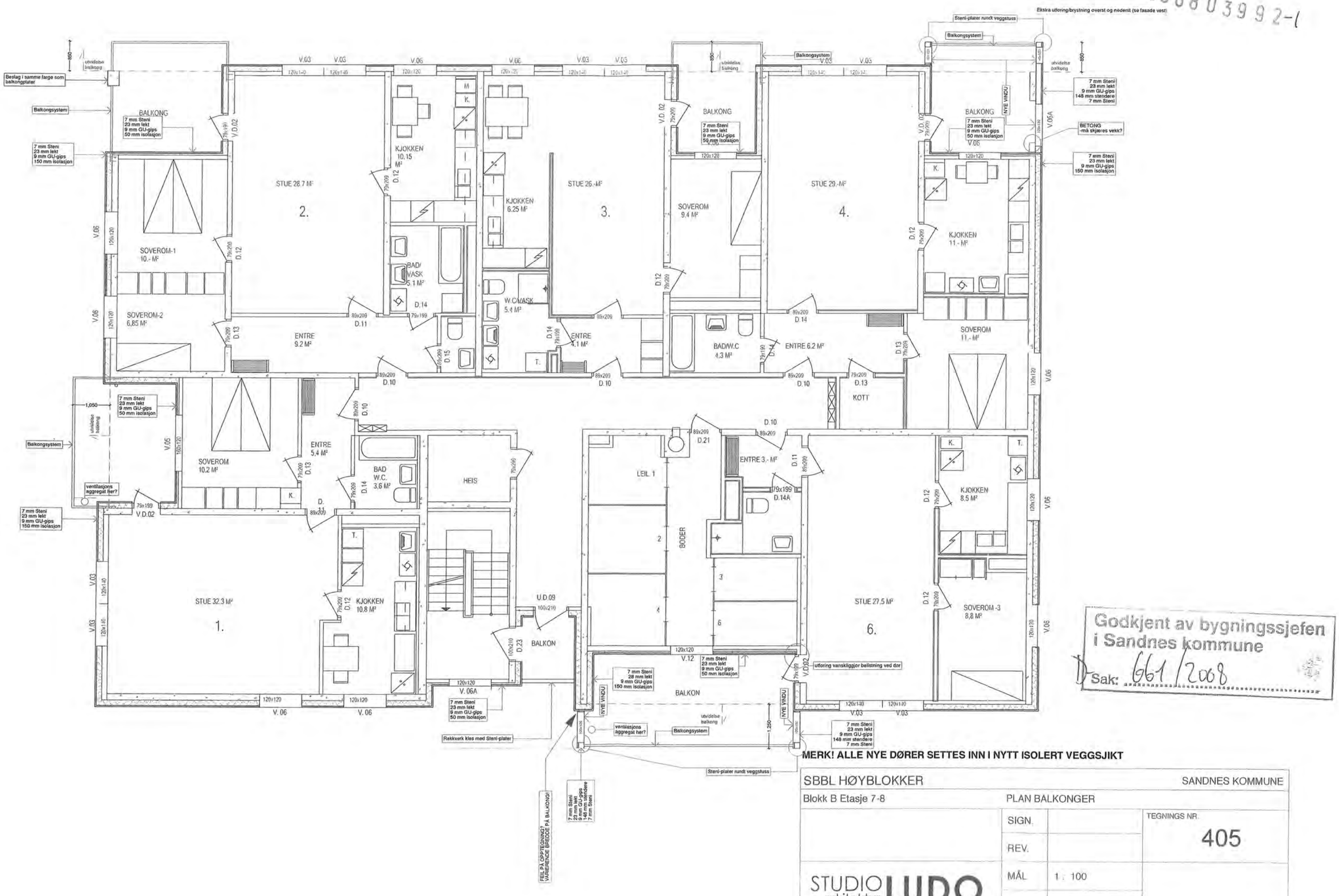
MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 261/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk B Etasje 2-6	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR 404
	REV		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-21

200803992-1



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

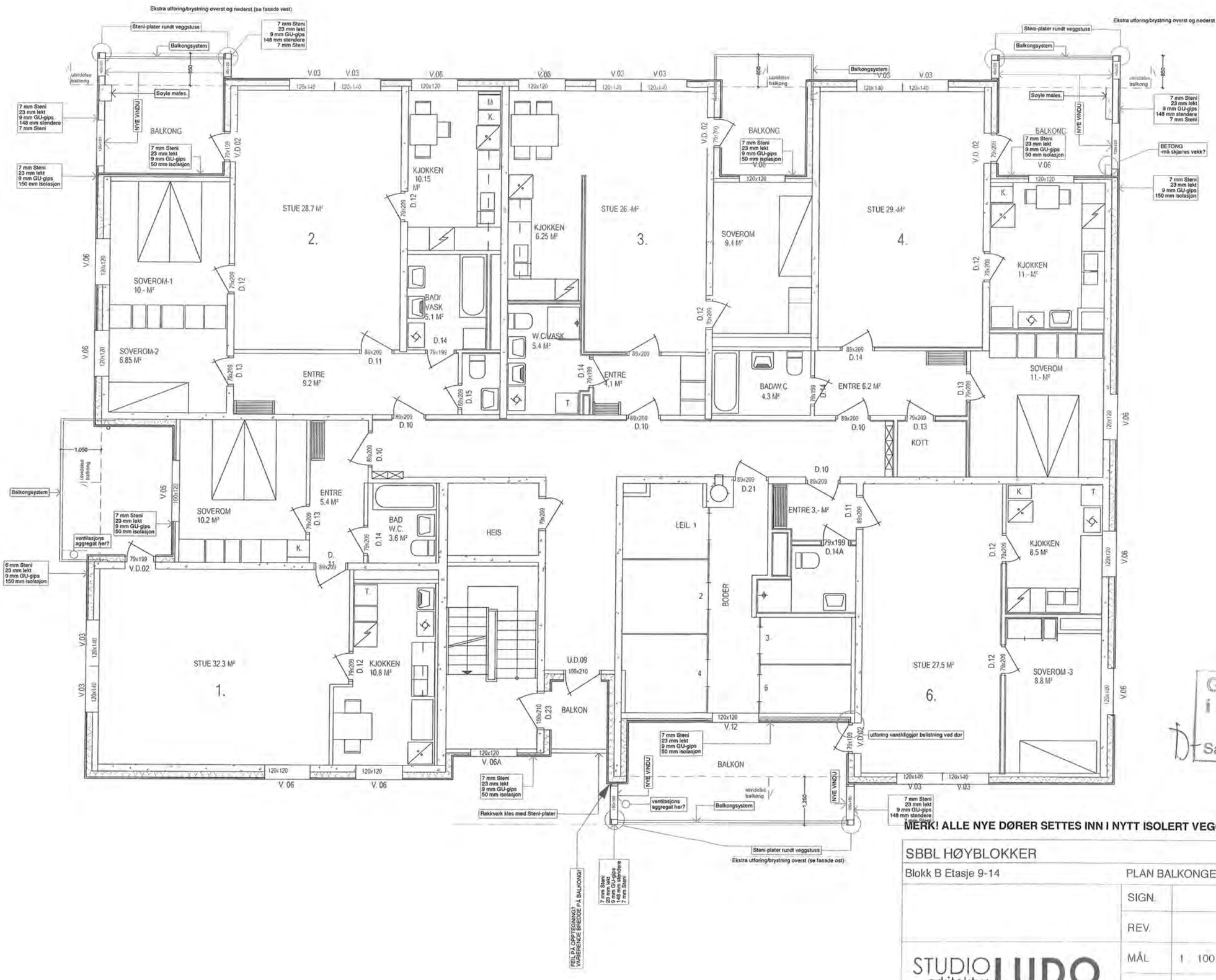
Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk B Etasje 7-8	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 405
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-22

2008039 2-1

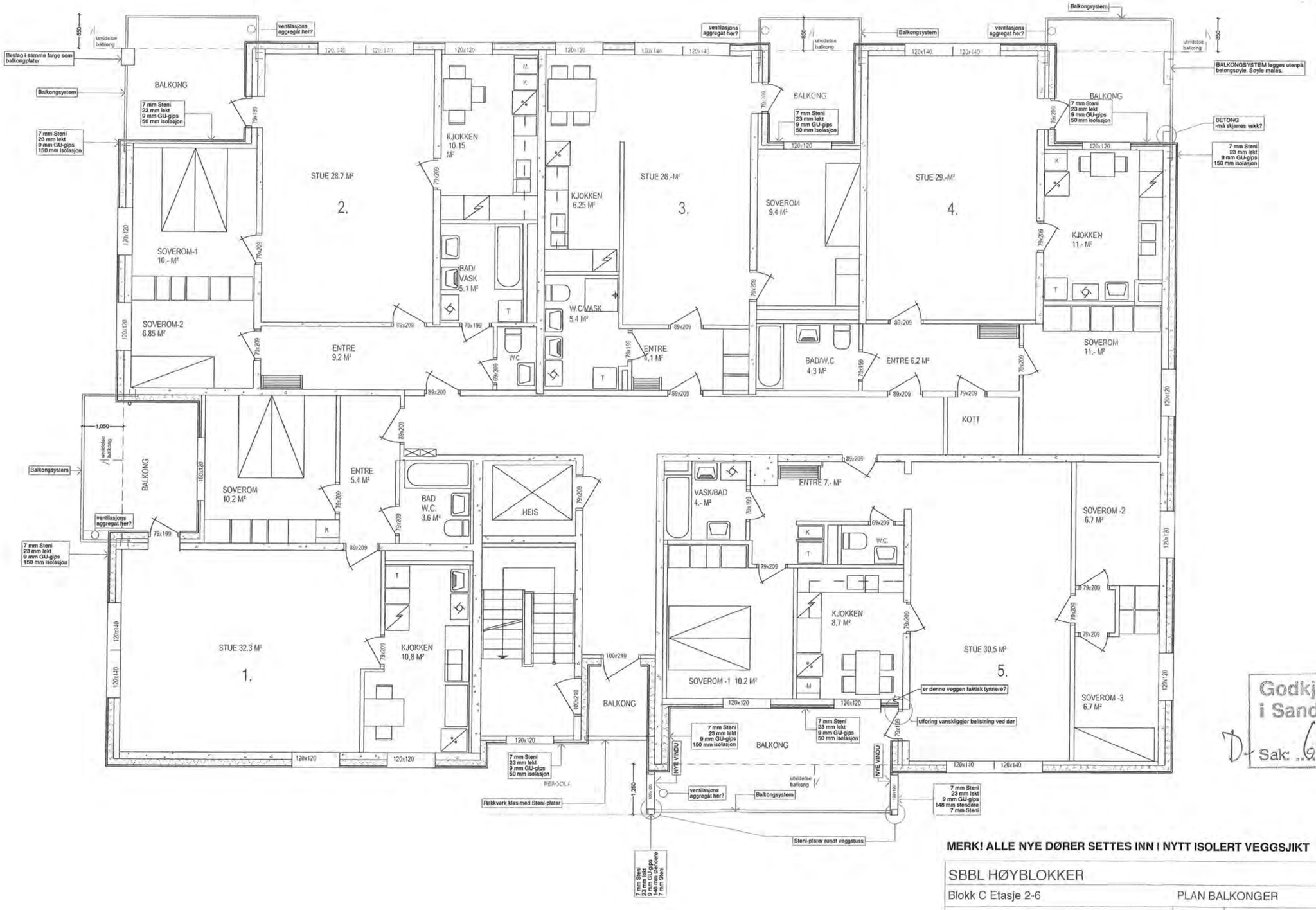


Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 661/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk B Etasje 9-14	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR 406
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

200803992-(



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

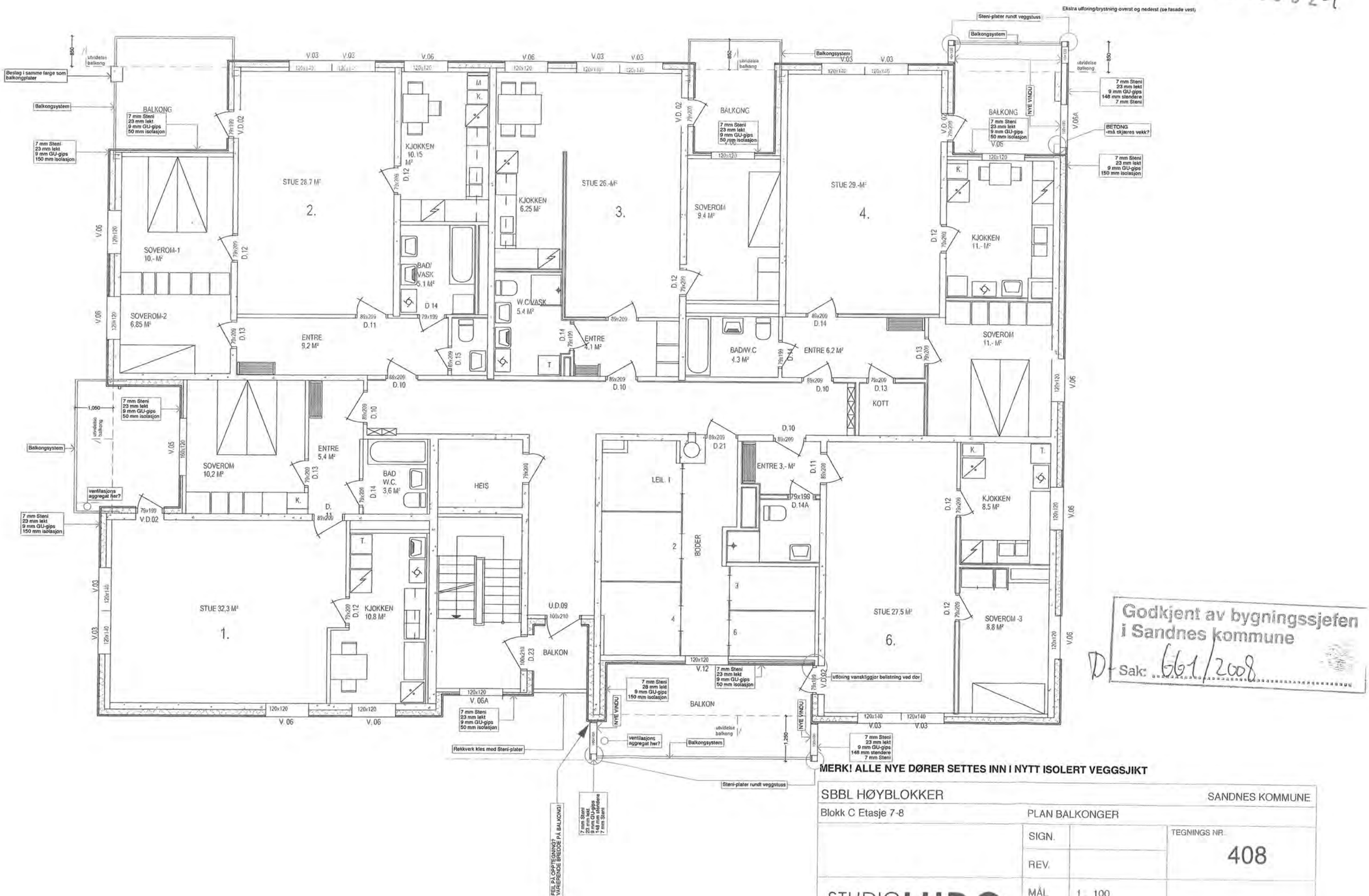
D+ Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk C Etasje 2-6	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 407
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL.	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

E-24

200803992-1



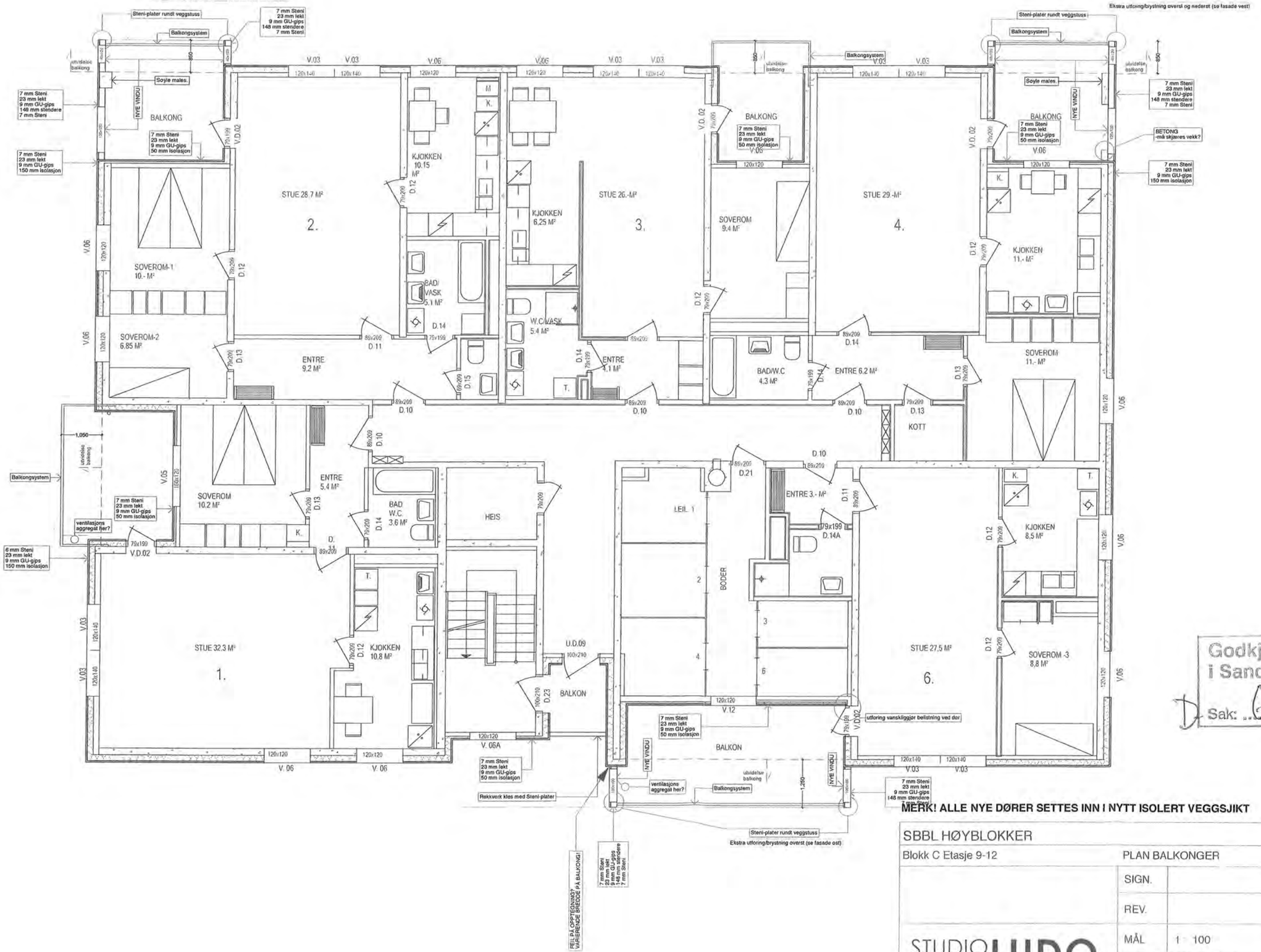
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 661/2008

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk C Etasje 7-8	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 408
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

G-25

200803992-1



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 661/2008

MERK! ALLE NYE DØRER SETTES INN I NYTT ISOLERT VEGGSJIKT

SBBL HØYBLOKKER			SANDNES KOMMUNE
Blokk C Etasje 9-12	PLAN BALKONGER		
	SIGN.		TEGNINGS NR. 409
	REV.		
STUDIO arkitektur LUDO	MÅL	1 : 100	
	DATO	21.05.2008	

Studio Ludo
Nygata 15
4006 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.04.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200803992-7
Arkivkode : O: : 111-685

D sak 374/2010 - Igangsettingstillatelse gis

Gnr./Bnr: 111/685	Byggeadresse: ROALD AMUNDSENS GATE 28A, B, C
Tiltakets art:	Fasadeendring
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Studio Ludo, Nygata 15, 4006 Stavanger.
Tiltakshaver:	Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28 A, B, C, c/o Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4305 Sandnes.

Søknad om igangsettingstillatelse datert udatert mottatt 29.03.2010
Siste dokument mottatt: Godkjent avfalls- og miljøsaneringsplan den 22.04.2010.

Fakta: Det søkes om igangsettingstillatelse for tømrerarbeid, ventilasjon, asbestsanering, brannalarmanlegg og balkonginnglassing.

Avfallsplan for bygge- og anleggsavfall og miljøsaneringsplan ble godkjent av Avdeling for kommunalteknikk den 22.04.2010.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

VEDTAK:

Igangsettingstillatelse gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

2. Avfallsplan for bygge- og anleggsavfall datert den 26.03.2010, miljøsaneringsplan datert den 16.04.20010, og godkjent av Avdeling for kommunalteknikk den 22.04.2010 må følges.

Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se PBL §96)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver, Gandsfjord Borettslag c/o Sandnes Boligbyggelag
Brannsjefen

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger, ansvarsretter.

Studio Ludo AS
Nygata 15
4006 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 04.07.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200803992-2
Arkivkode : O: : 111-685

D SAK 661/2008. RAMMETILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/685	Byggeadresse: ROALD AMUNDSENS GATE 28A, B; C
Tiltakets art:	Fasadeendring
Eventuell beskrivelse:	Oppgradering av fasader, etterisolering, utvidelse av balkonger, etablering av nedgravde avfallsbeholdere.
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Studio Ludo, Nygata 15, 4006 Stavanger.
Tiltakshaver:	Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28, A, B, C, c/o Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4305 Sandnes.

Søknad om rammetillatelse datert 23.05.2008 mottatt 29.05.2008

Fakta: Det søkes om rammetillatelse for å fornye fasadene på 3 høyhus. Dette innebærer å utvide balkonger, samt å etterisolere fasader. Det skal også etableres nedsenkete avfallsbeholdere, og uteområder skal bedres/ oppgraderes

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 7004.

Nabovarsel: Naboer er varslet. Ingen innvendinger foreligger.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen har ingen innvendinger imot de planlagte fasadeendringene/- oppgraderingene, og synes at en her vil både få en betydelig og positiv oppgradering av fasader samt uteområder for beboere. Bygningssjefen vil gjøre oppmerksom på at sterke signalfarger neppe vil bli godkjent.

Det må ved søknad om igangsettingstillatelse sendes inn en oversikt over bruksarealet, BRA til de balkonger (leiligheter) som glasses inn.

Bygningssjefen er også positiv til planleggingen av nedgravde avfallbeholdere. Bygningssjefen har ingen innvendinger imot plasseringen av disse, men vil be om at plasseringen avklares med Avdeling for kommunalteknikk.

VEDTAK:

Rammetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.

2. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før det er gitt igangsettingstillatelse.

3. Plassering av nedgravde avfallsbeholdere må avklares med Avdeling for kommunalteknikk.

4. Det må sendes inn en oversikt over BRA til de balkonger som skal glasses inn.

Rammetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T. Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi : Tiltakshaver, Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28, A, B, C, c/o Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4305 Sandnes..
Brannsjefen

Vedlegg : Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger, ansvarsrett.

Studio Ludo
Nygata 15
4006 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 26.11.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200803992-4
Arkivkode : O: : 111-685

D sak 1257/2009 - Tillatelse til tiltak

Gnr./Bnr:	111/685	Byggeadresse:	ROALD AMUNDSENS GATE 28A, B, C
Tiltakets art:		Fasadeendring	
Eventuell beskrivelse:		Nye vinduer, balkonger og platekledning.	
Byggets/anleggets art:		Blokk/bygård/terrassehus	
Tiltaksklasse:		2	
Ansvarlig søker m/adr:		Studio Ludo, Nygata 15, 4006 Stavanger.	
Tiltakshaver:		Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28, A, B, C, c/o Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4305 Sandnes.	

Søknad om endringsmelding datert 03.11.2009 mottatt 06.11.2009

Fakta: Det er gitt rammetillatelse for å fornye fasadene på 3 høyhus i D sak 661/2008 hvor balkonger skal utvides og fasader etterisoleres.

Det søkes nå om en endringsmelding hvor det nå ikke skal foretas vesentlige fasadeendringer. Bygningene vil fremstå tilnærmet som i dag, men med nye vinduer, balkonger og platekledning.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 7004.

Nabovarsel: Naboer er varslet ved den opprinnelige søknaden. Ingen innvendinger forelå da.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen velger å se bort ifra at det ikke foreligger ny nabovarsling da det ikke forelå noen innvendinger ved den opprinnelige varslingen, og endringene vil neppe ha noen betydning for naboer.

Bygningssjefen har ingen innvendinger imot de nå planlagte fasadeendringene/-oppgraderingene, men synes at den opprinnelige planlagte fasadeendringen var en estetisk ennå bedre løsning.

VEDTAK:

Rammetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.

2. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før det er gitt igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T. Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi : Tiltakshaver, Gandsfjord Borettslag, Roald Amundsensgate 28, A, B, C, c/o Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4305 Sandnes.
Brannsjefen

Vedlegg : Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger.

Ark. 3.A.gt.34
EB/akh

111-685

Utskrift

av møtebok for Sandnes byggningsråd

i møte den 11. mai 1976

Sak 369/76.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad v/NBBL om oppføring av 3 boligblokker i Roald Amundsensgt.

Blokk A: 13 etasjer. Grunnfl. 471 m2. Totalt: 6.123 m2 + tilfluktsrom 471 m2.

Blokk B: 14 etasjer. Grunnflate: 471 m2. Totalt: 6.594 m2.

Blokk C: 12 etasjer. Grunnflate: 471 m2. Totalt: 5.652 m2.

Byggemåte: Betong.
Attester on nabovarsel foreligger.

Ved protestfristens utløp er det innkommet protester fra Lars N. Høgemark, Vinkelgt. 3 og Elling Gjesdal, Vinkelgt. 5.

De innsendte planer holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene til plan 7004.

Blokkene er plassert slik reguleringsplanen viser.

Saken er forelagt vegsjefen i Rogaland, jfr. skriv av 11.10.71 og Rogaland sivilforsvarskrets jfr. skriv av 5.2.1976. Det er anvist 232 bilplasser.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Statiske beregninger av betongkonstruksjonene må innsendes til godkjennelse.
2. Skillekonstruksjonene mellom leilighetene må utføres forskriftsmessige, jfr. kap. 53 (lydisolering) 311 - 312, 32-331, 34-341-342 og 35-351.
3. Dører monteres i følgende brannklasse:

1. Trapperom/åpent rom	branntrygge A.60
2. Trapperom/kjeller	" "
3. Søppelrom/korridorer	" "
4. Tavlerom/korridor	" "
5. Korridor/oppholdsrom	B.30
6. Åpent rom/korridor	"
7. Korridor(fra søppelrom)/ til det fri	Brannherdig B.30
8. Hall/kjeller	" "

4. Den branntrygge og røykfrie trappen må i 1.etasjen skaffes

direkte forbindelse til det fri, jfr. kap. 55 definisjoner.

5. Innvendig trevesk må forsynes med bemvernende kledning A.1(

6. Utvendig kledning og isolasjon må være ubrennbar.

7. Det må ikke være mer enn 30 leiligheter om i søppelnedkast, jfr. forskriftenes kap. 48 pkt. 1.

8. Heisanlegget må godkjennes av heiskontrollen.

9. Det må anordnes adgang (luke e.l.) til taket.

10. I bygningene skal det i trapperommet være stigeledning for t kobling av vann for brannslokking. ledningen skal ha innvendig diameter av minst 65 mm og skl i nedre ende kunne kop til brannvesenets pumper. I etasjene skal det være dobbelte uttak for brannvesenets slanger i minst hver 2. etasje med første uttak ikke høyere enn 4. etasje. Alle koplinger skal være lett tilgjengelige og plasseres hensiktsmessig i nisje med låsbar dør, kfr. kap. 55-621.

11. Det må anordnes adkomstveg for brannvesenets biler, jfr. kap 55-611.

12. Ventilasjonsanlegget må utføres forskriftsmessig. Brannspje monteres etter avtale.

13. Det må foretas grunnundersøkelser av tomten og det må redegjøres hvordan grunnarbeidene skal utføres (peling e.l.)

14. Det bør anordnes luker i balkong-gulvene slik at leiligheten har muligheter for 2 rømningsveier.

15. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgsi til bygni rådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.

16. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

17. Kloakkeringsplan må fremlegges.

18. Blokk A. Tilfluktsrommet må oppføres i henhold til gjeldend forskrifter. Planene må godkjennes av Rogaland sivilforsvars krets.

Rett utskrift:
ekkt

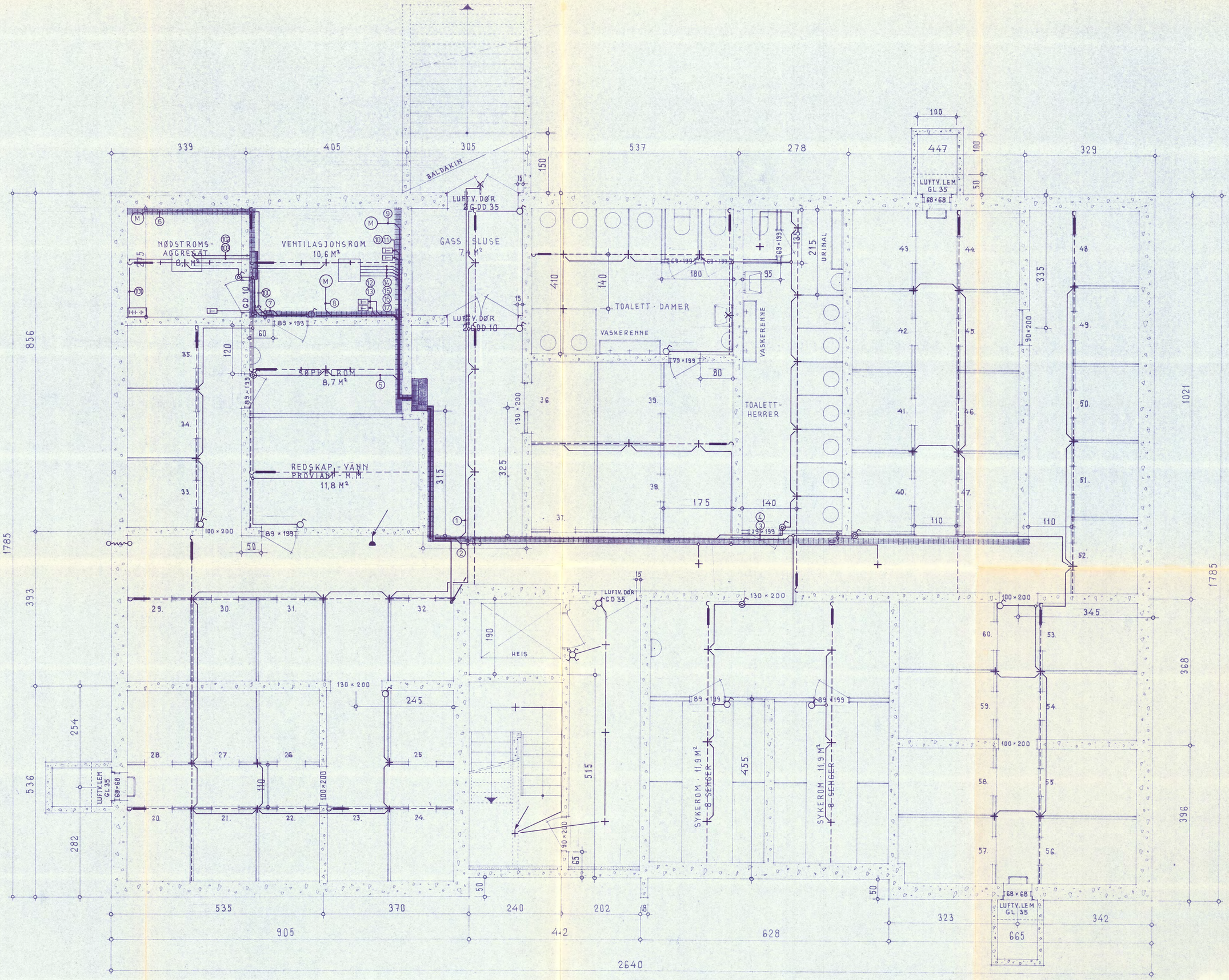
Oversendes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående

Sandnes, den 12. mai 1976

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: Byggemelding m/tegn. og sit.plan.

Kopi til protesterende naboer idet en gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygningsrådets vedtak i.h.h.t. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker.



TILFLUKTSROM:
252,-M² · 420 PERSONER.

Rev.	Den	Angående	Sign.

SANDNES B.B.L.
ØSTRAADTBANEN
KJELLER BLOKK A

ELEKTRISKE ANLEGG

Målestokk 1:50 | Tegn. | Saksb. | Kfr. | Godkj.

Erstatning for:

INGENIØRENE STRAND OG GRINDAHL A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I ELEKTROTEKNIKK
ILAVEIEN 32 1600 FREDRIKSTAD TLF. 17975

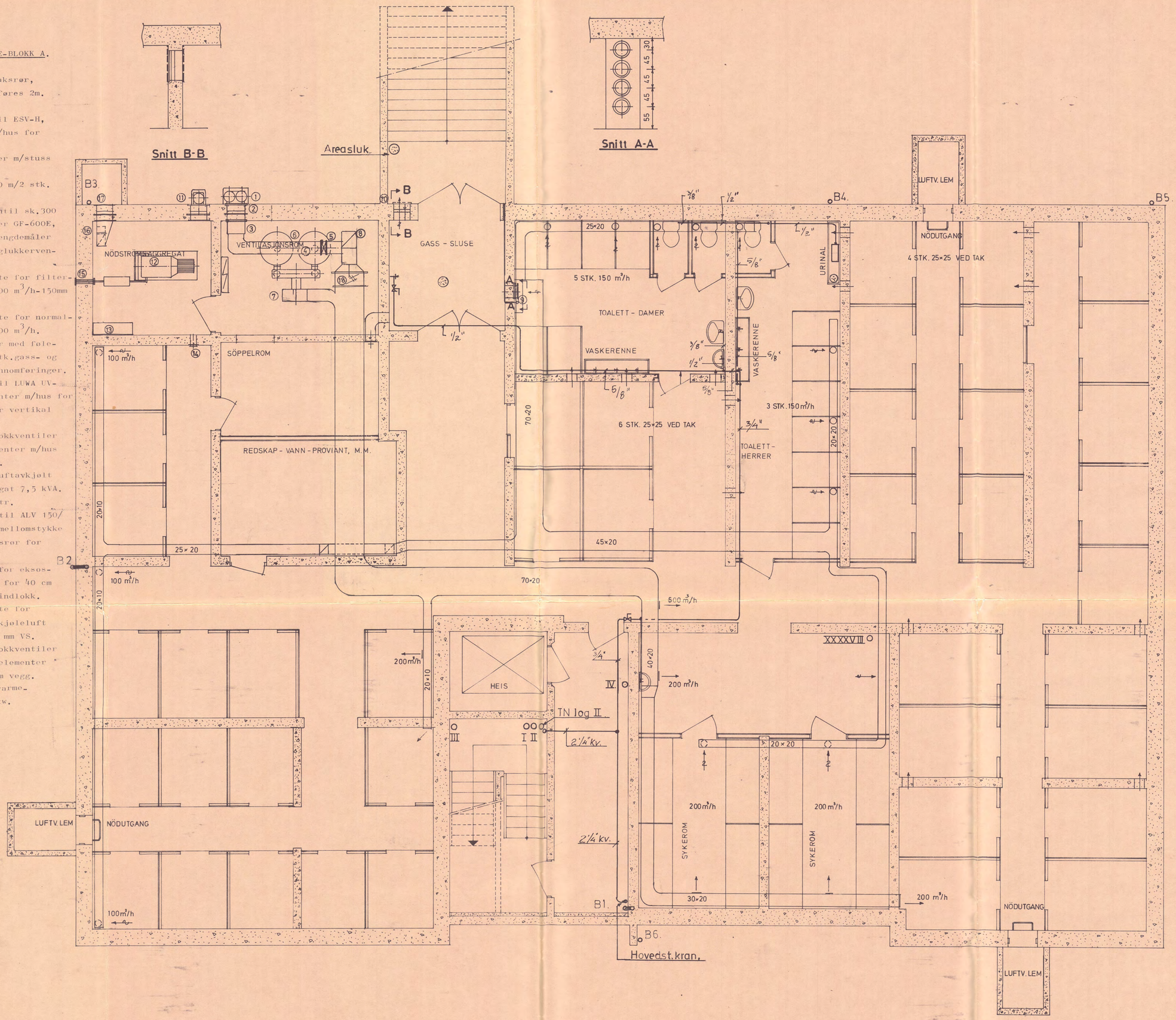
330 - 02

Erstattet av:

A/S Tørrkopi, SW, 8 - 75

UTSTYRSBESKRIVELSE-BLOKK A.

1. 2 stk.luftinntaksrør, ø 200, rørene føres 2m. over terreng.
2. LUWA sjokkventil ESV-H, 24 elementer m/hus for 40 cm vegg.
3. Fordelingskammer m/stuss ø 300.
4. Stålkanal ø 300 m/2 stk. stusser ø 150.
5. Hurtiglukkerventil sk.300
6. 2 stk.ABC-filter GF-600E, hver med luftmengdemåler og 2 stk.hurtiglukkerventiler sk-150.
7. Sentrifugalvifte for filterventilasjon 1200 m^3/h-150mm VS.
8. Sentrifugalvifte for normalventilasjon 2400 m^3/h.
9. Overtrykksmåler med føleledning og 2 stk.gass- og trykktette gjennomføringer.
10. Overtrykksventil LUWA UV-ESV3, 12 elementer m/hus for 40 cm vegg (for vertikal montering).
11. 1 stk. LUWA sjokkventiler ESV-H, 18 elementer m/hus for 40 cm vegg.
12. Dieseldrevet luftavkjølt nødstrømsaggregat 7,5 kVA.
13. Oljetank 150 ltr.
14. Evakueringsventil ALV 150/UV 150 med rørmellomstykke og innstøpningsrør for 25 cm vegg.
15. Gjennomføring for eksosledning ND 100 for 40 cm vegg og med blindlokk.
16. Sentrifugalvifte for evakuering av kjøleluft 1600 m^3/h - 25 mm VS.
17. 1 stk. LUWA sjokkventiler for ESV-H, 18 elementer m/hus for 40 cm vegg.
18. 1 stk. elektr.varmebatteri på 25 kw.



ÖSTERAADTBANEN.			
SANDNES BOLIGBYGGELAG.			
BLOKK A. Kjeller.	Målestokk 1:50	Tegn. AA 22.76	
		Trac. 19.8.75	
		Kfr.	
		Erstatning for:	
INGENIØRENE RAVNANGER & MØRK TEKNISKE KONSULENTER VARME · SANITÆR · VENTILASJON RASCHSV. 36 · OSLO 11 · TLF. 28 54 50		373/3	
		Erstattet av:	

SYKLER - BLOKK-B.

SYKLER-M.M. BLOKK-A.

NEDKJØLTE MATBODER 60 STK.

TAVLEROM NEDFØRES TIL 220 CM

HEIS

SØPPELROM

HOBBYROM 44,6 M²

SYKLER - BLOKK-A.

BEREDERROM

HALL

POSTKASSER

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 5 3 76
Arkiv Plan 34

BLOKK-A.

OPPDR. GIVER
SANDNES B. B. L.
ØSTRAADTBANEN.

TEGN. TITEL
U. ETASJE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:50
TEGNET: 25-8-75
SIGN: K.A.A.

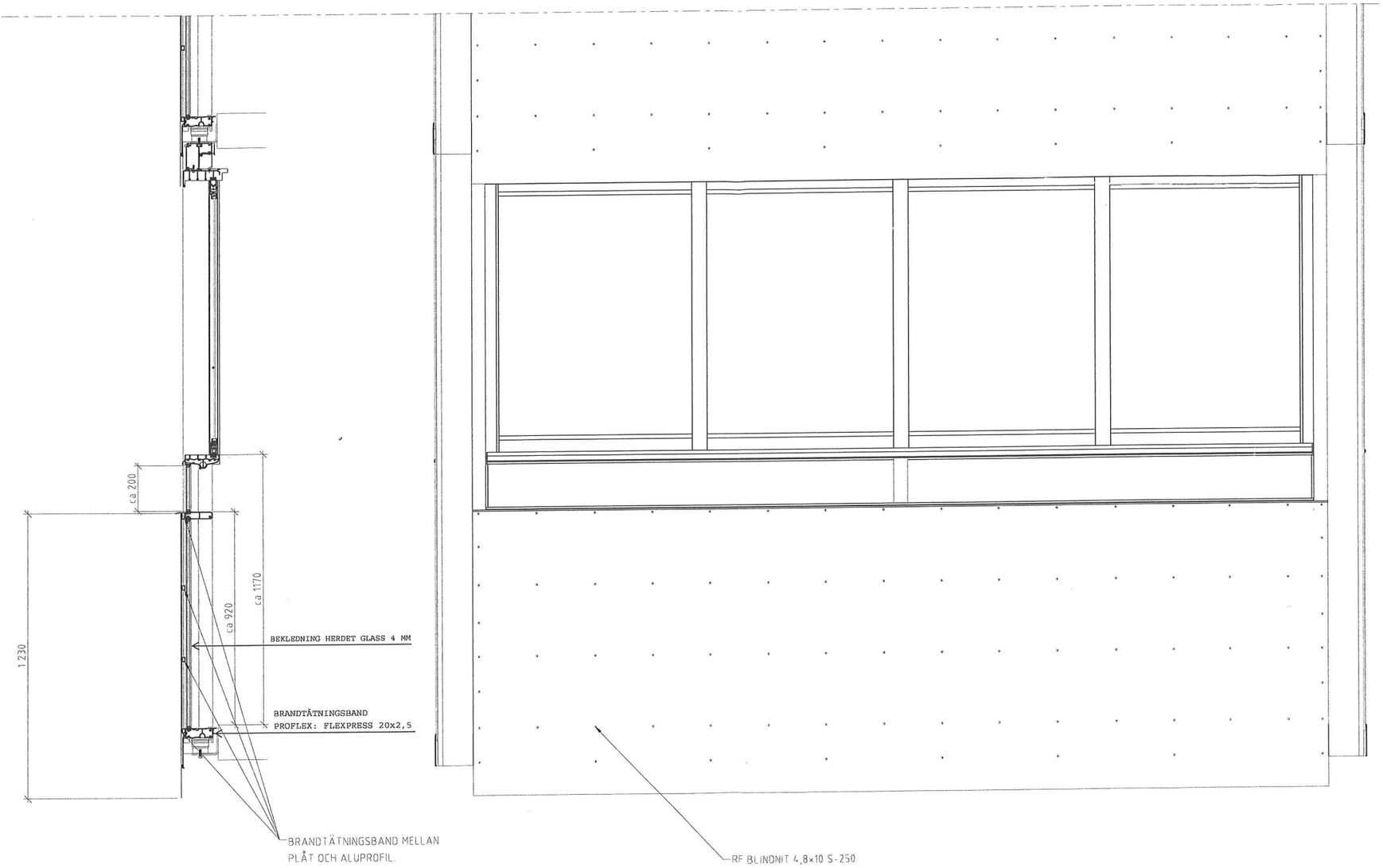
RETTET DATO

TEGN. NR. Ø.7218-07

200803992/5

E-19

DENNA HANDLING OCH DESS INNEHÅLL ÄR BALCO AB:s EGENDOM OCH FÅR EJ OBEHÖRIGEN ANVÄNDAS. ÖVERTRÄDELSE BEIVRAS.



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

REV.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46-470-533000
Fax. +46-470-533098

FÖRHANDSKOPIA

PRINCIPRITNING

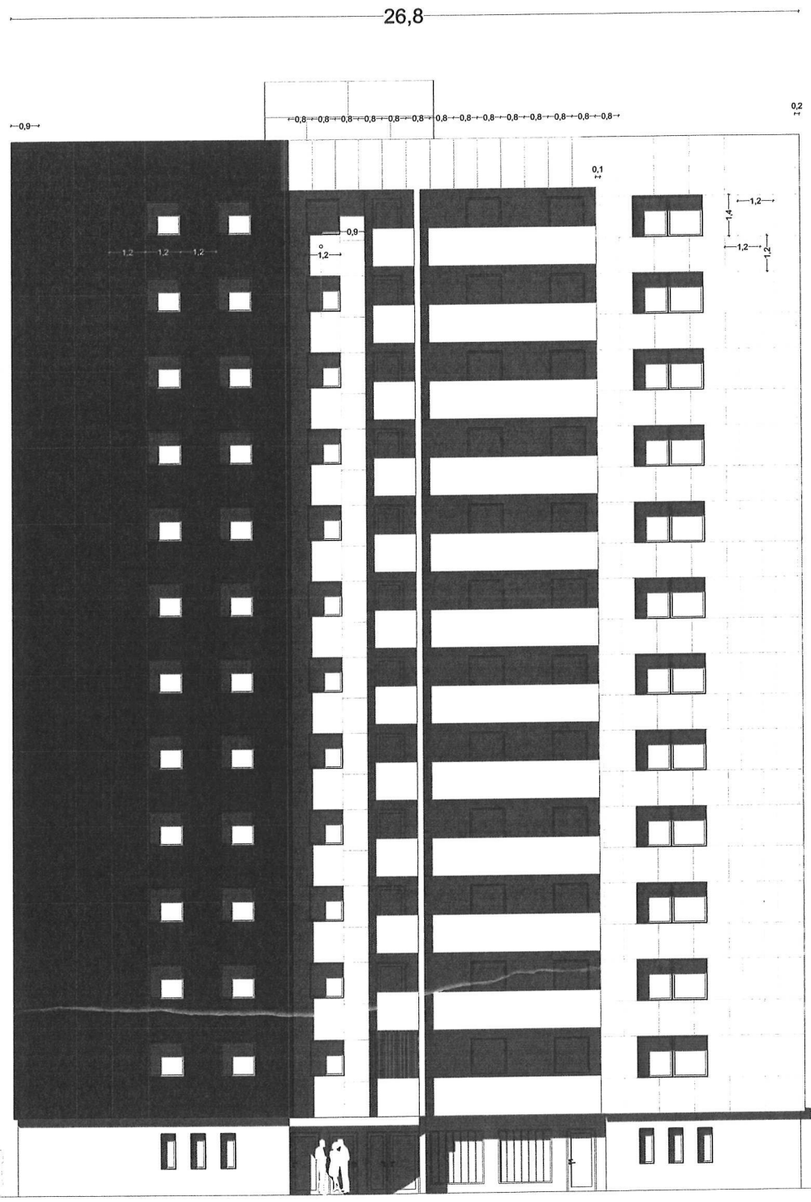
DATUM 2010-01-29
ANSVARIG PS
SKALA 1:20

GANDSFJORD

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	NUMMER	REV.
---	PC		S01	

E-12

200803992/5



13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

35,8



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

BLOKK A ØST

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utført for isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

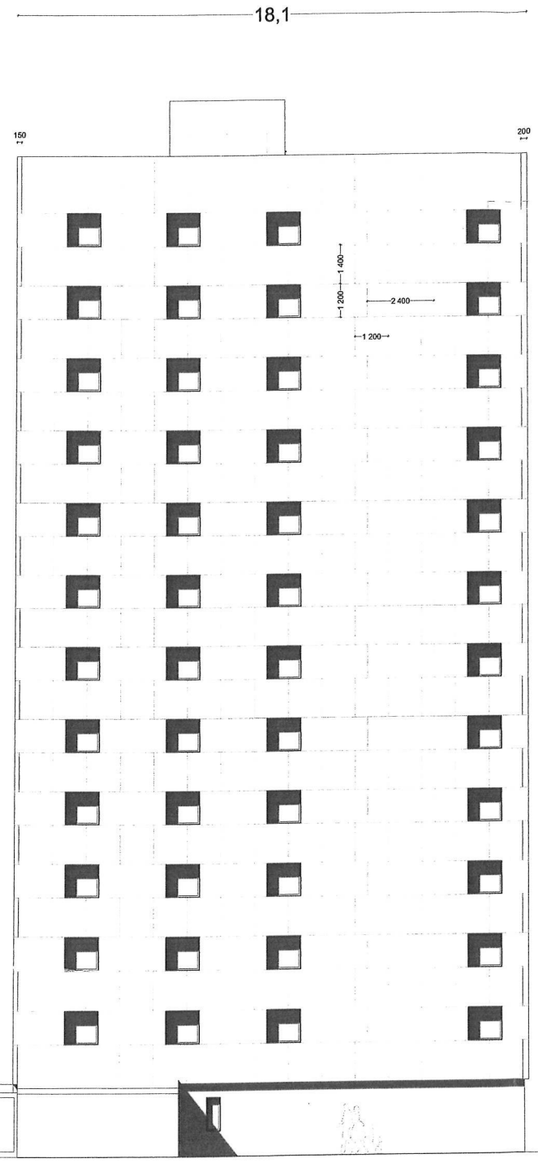
Rehab av fasader

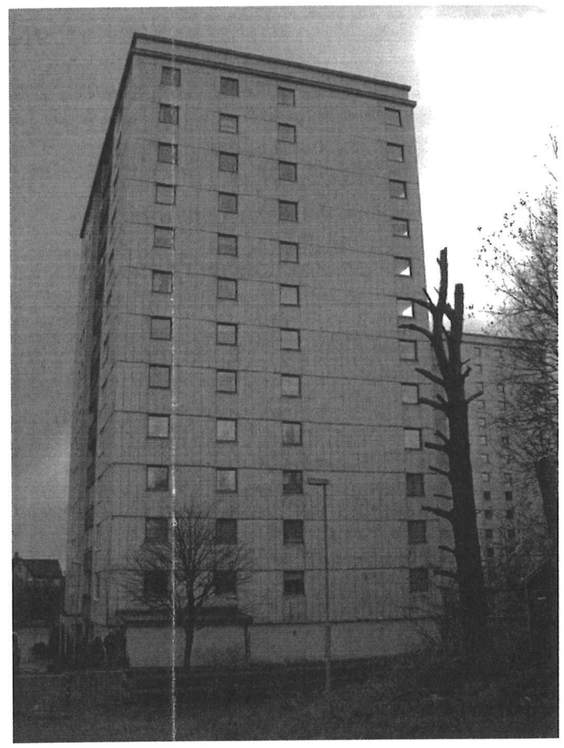
Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot øst**	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: **204 -A**
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur **LUDO**

200803992/5

E-11





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

BLOKK A NORD

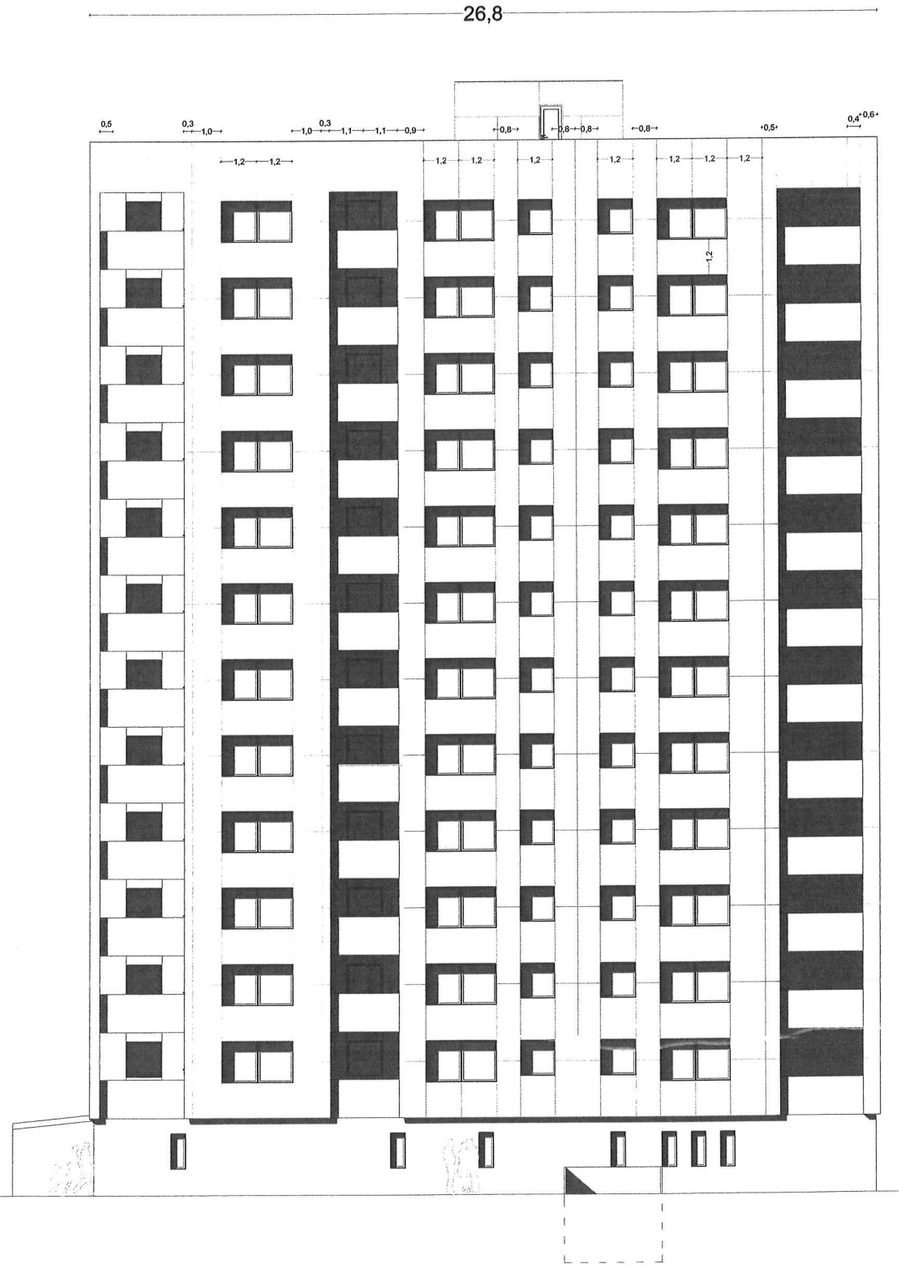
Rev nr: B	Dato: 20.01.10	Platter endret, utgår for isolasjon
Rev nr: A	Dato: 04.11.09	ENDRINGSMELDING

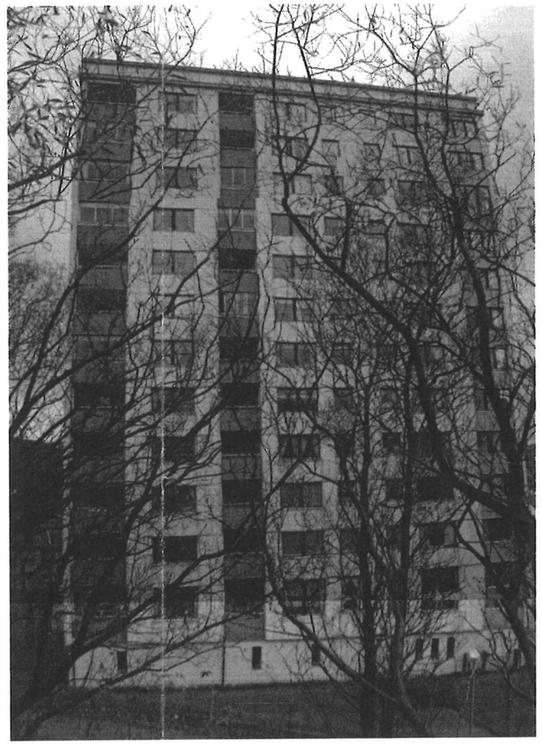
Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot nord**	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: **203 -A**
	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur **LUDO**

200803992/5





BLOKK A VEST

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 374/2010

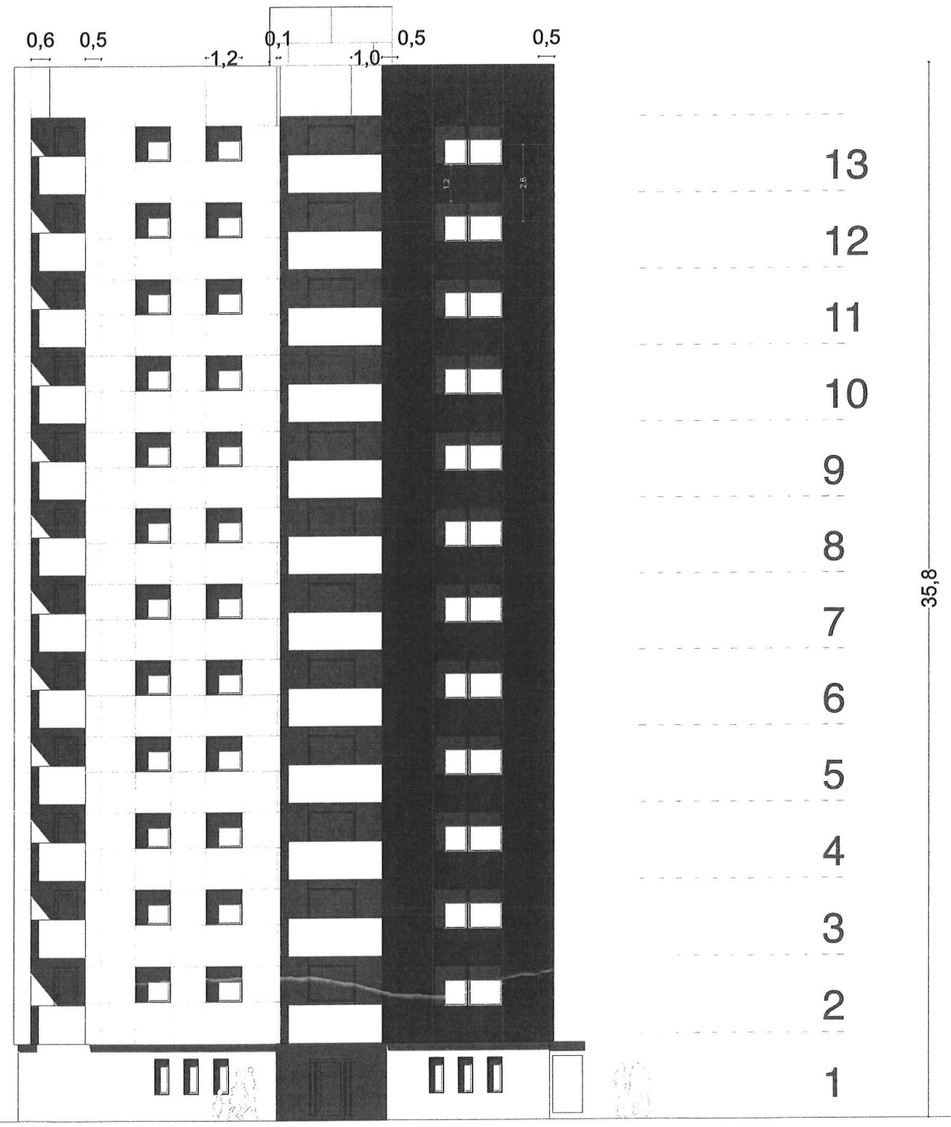
Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Platter endret, utkost for isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

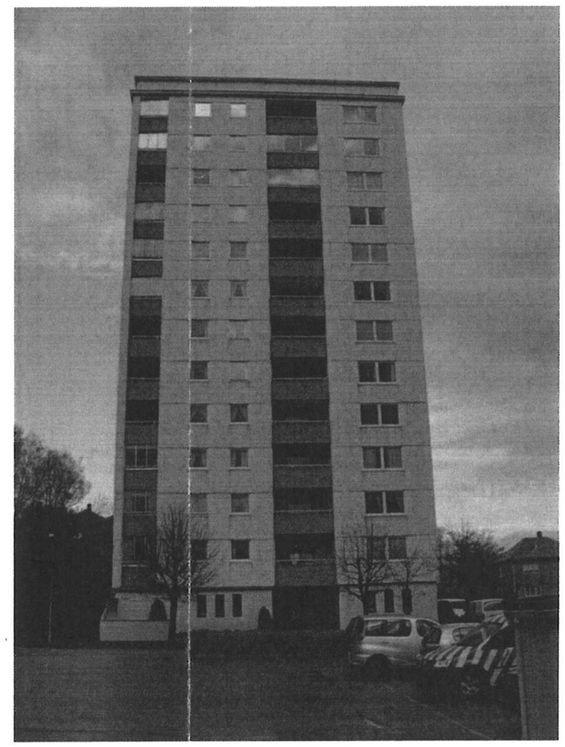
Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: Fasade mot vest	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: 202 -A
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur LUDO

200803992/5





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

BLOKK A SØR

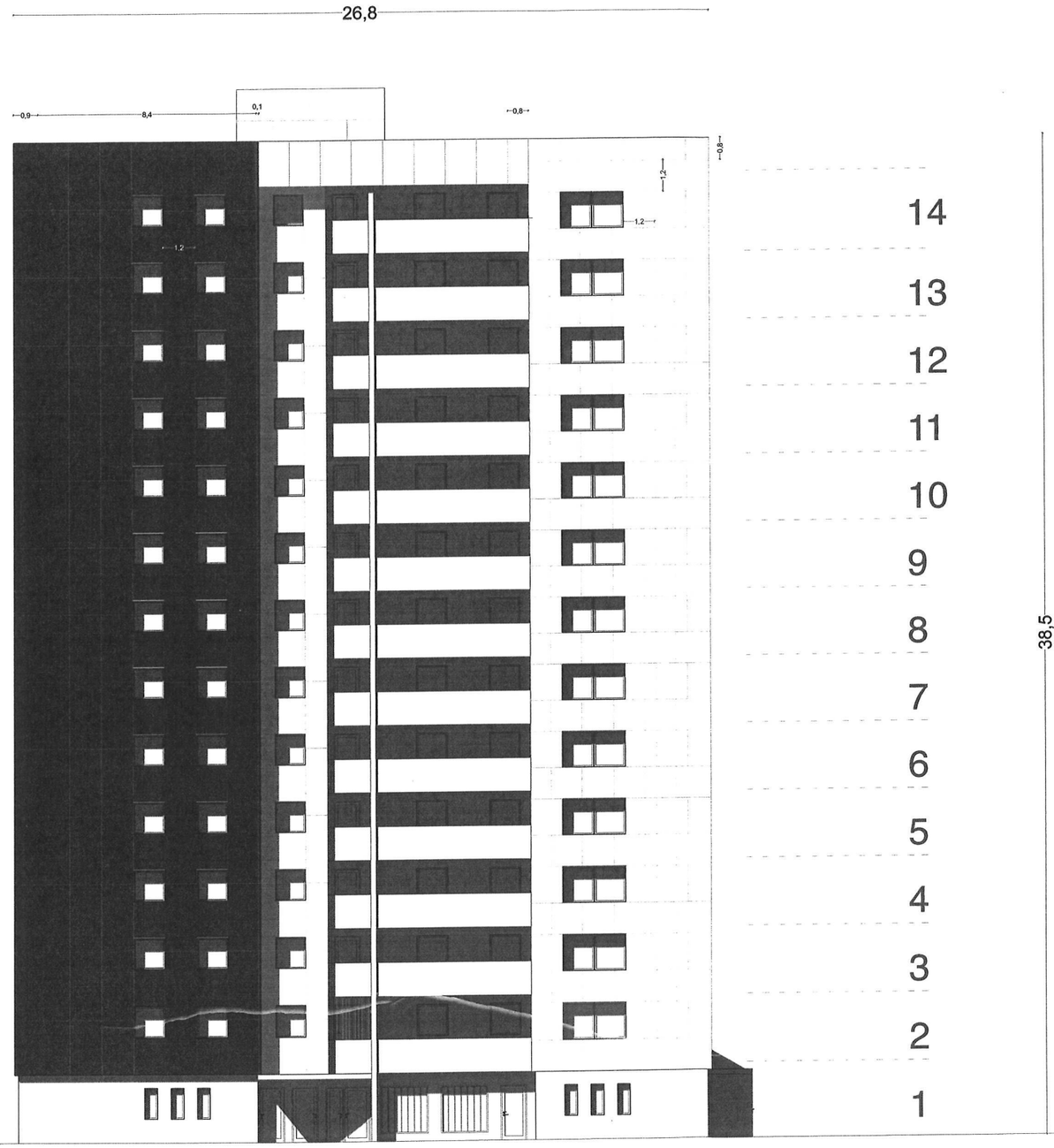
Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utkrost for isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: Fasade mot sør	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: 201 -A
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur LUDO

200803992/5





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

BLOKK B ØST

Rev nr.	Dato:	
B	20.01.10	Platar endret, utført for isolasjon.
Rev nr.	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

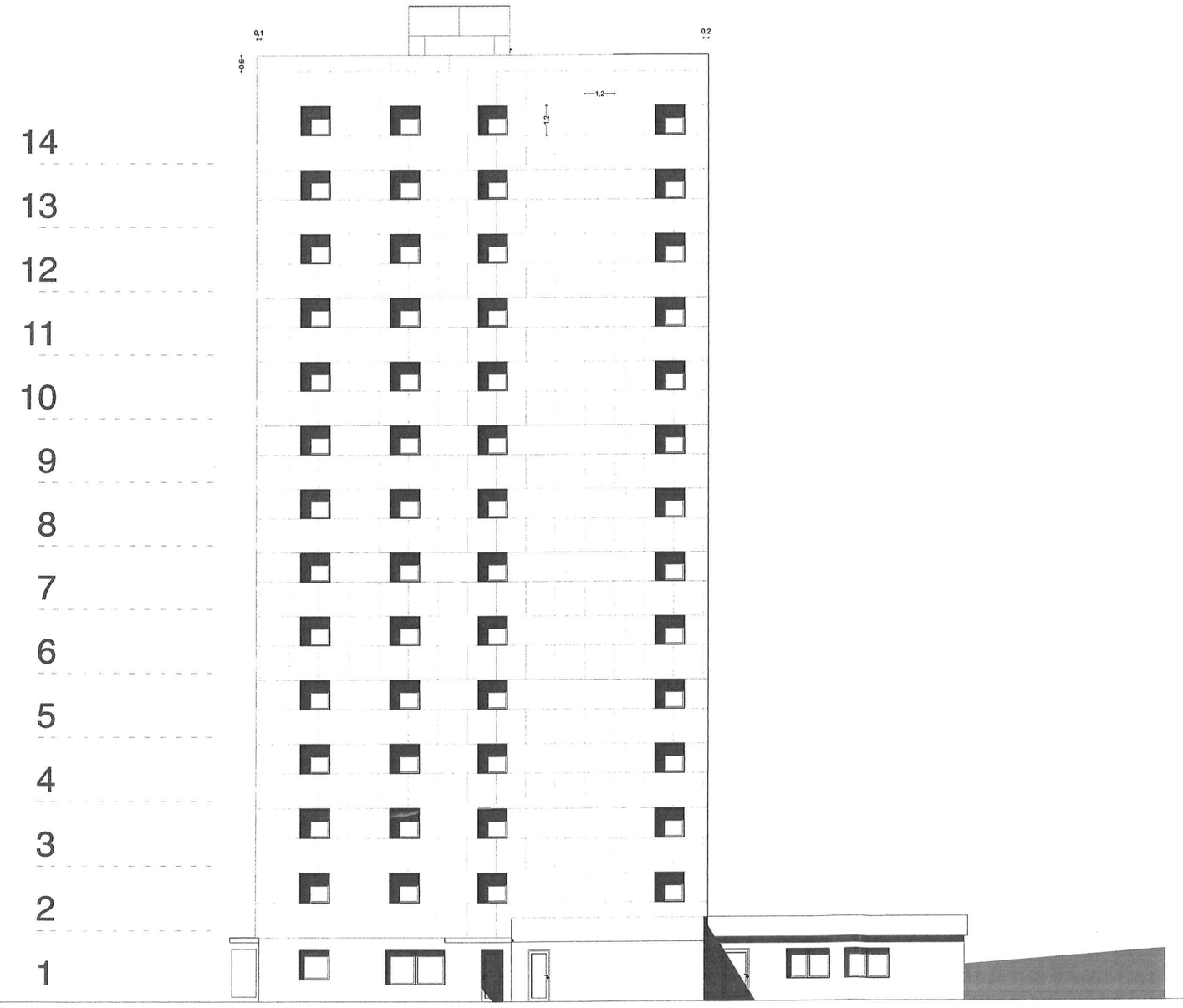
Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot øst**	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: **204 -B**
	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur **LUDO**

200803992/5

E-7





BLOKK B NORD

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 374/2010

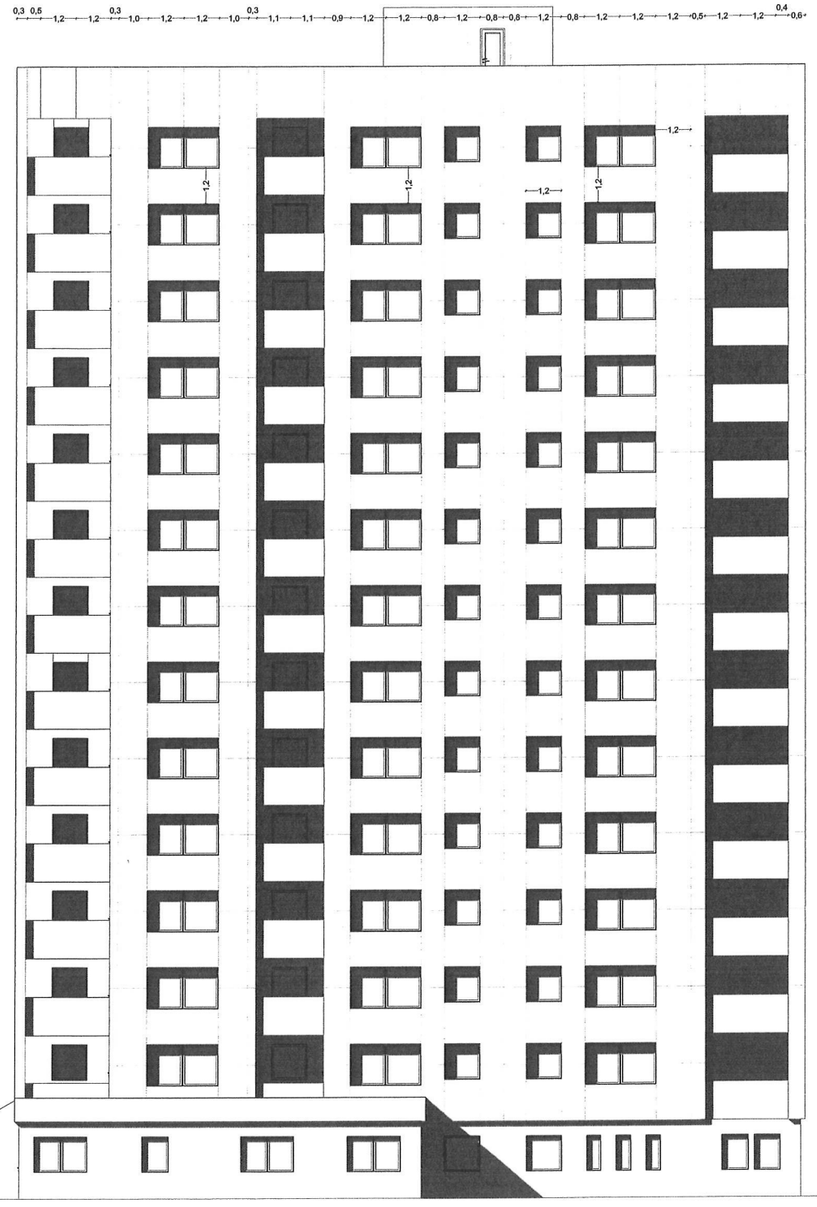
Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utført for isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: Fasade mot nord	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: 203 -B
STUDIO arkitektur LUDO	Prosjekt nr: 86001

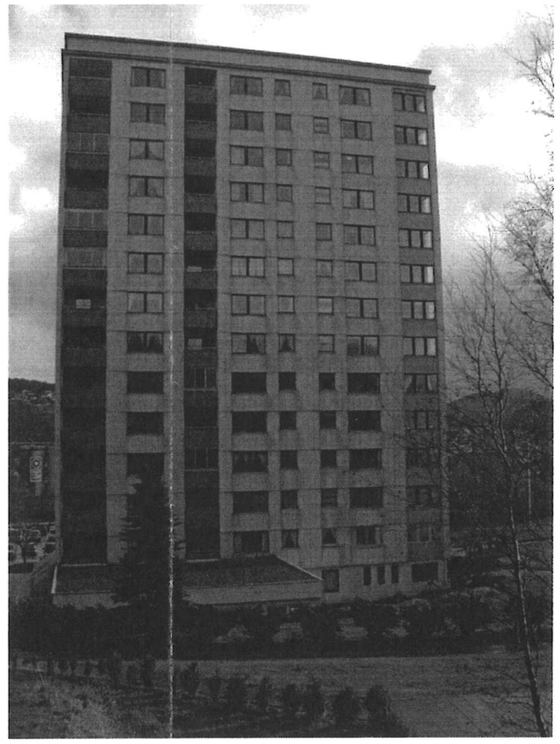
200803992/5

E-6



14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

38,5



BLOKK B VEST

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 374/2010

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utføret for isolasjon
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

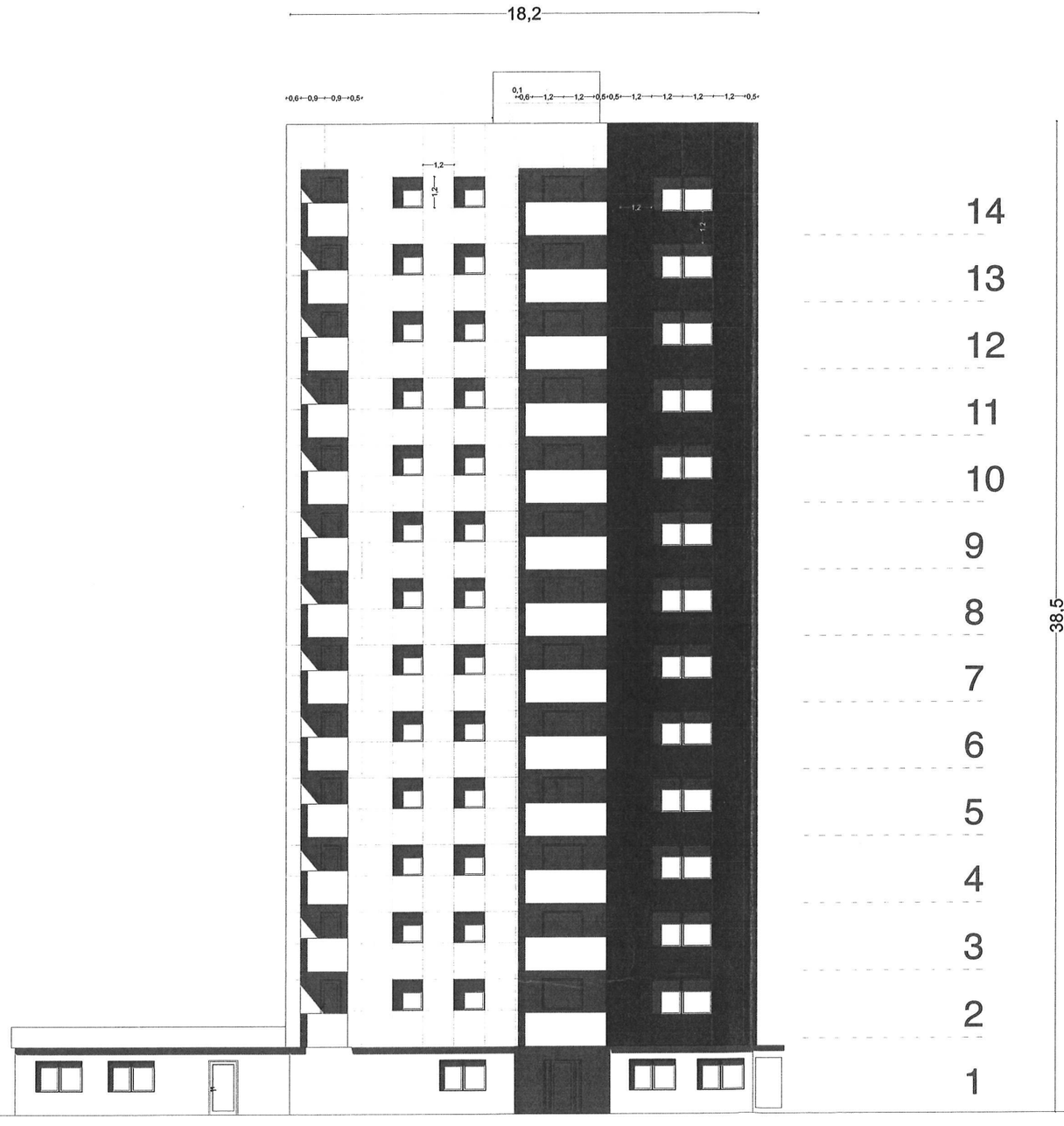
Rehab av fasader

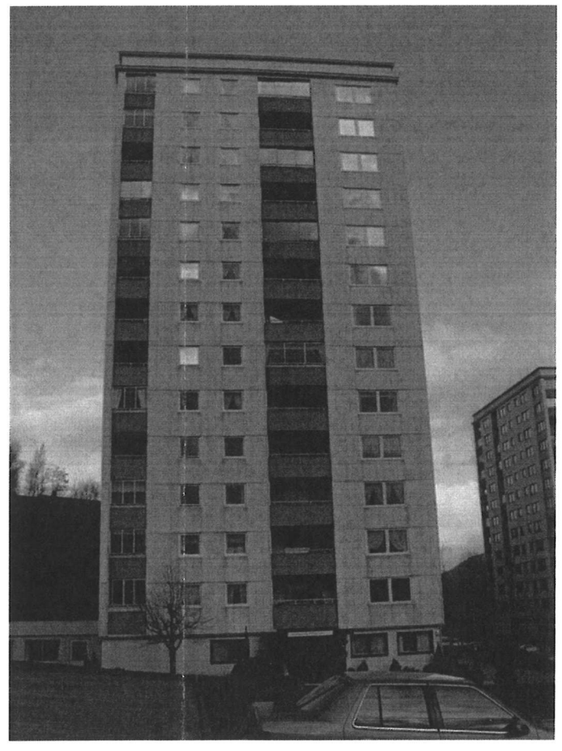
Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot vest**	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: 202 -B
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur LUDO

E-5

200803992/5





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 374/2010

BLOKK B SØR

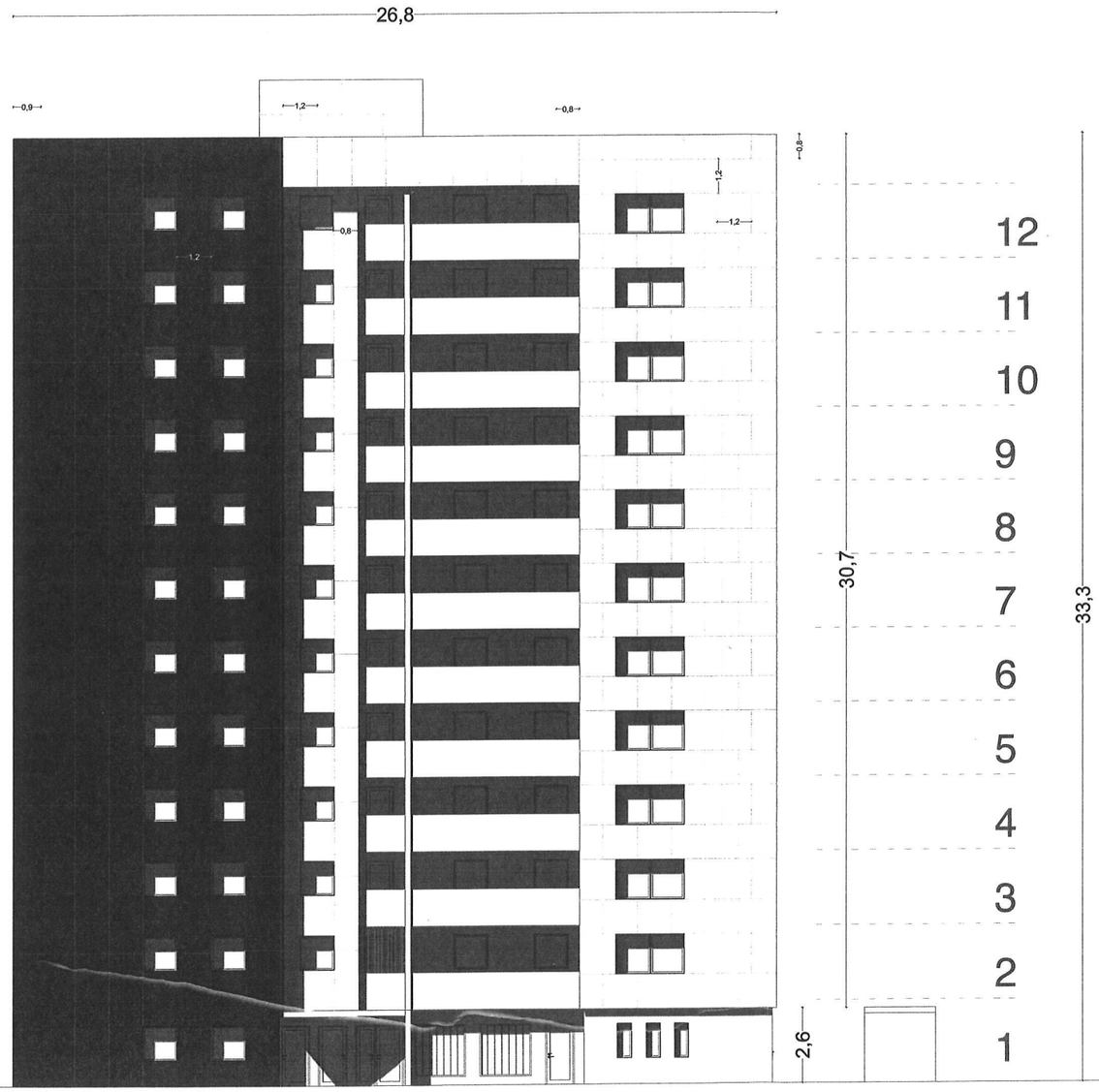
Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utført før isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: Fasade mot sør	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: 201 -B
STUDIO arkitektur LUDO	Prosjekt nr: 86001

200803992 /5

E-4





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 374 /2010

BLOKK C ØST

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utgjest for isolasjon
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

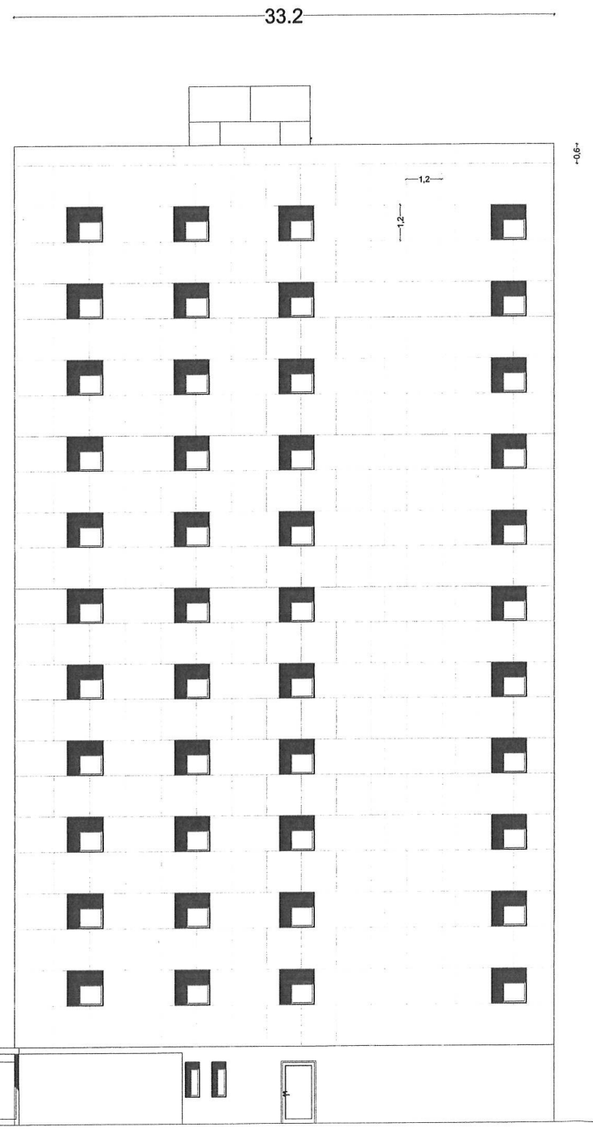
Rehab av fasader

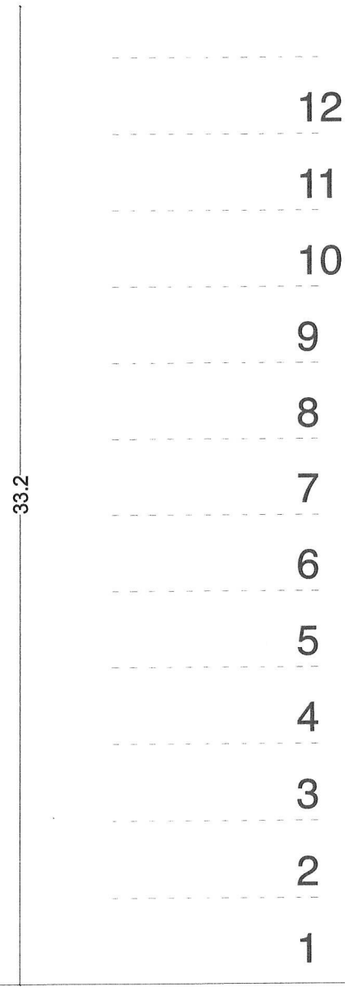
Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: Fasade mot øst	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: 204 -C
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

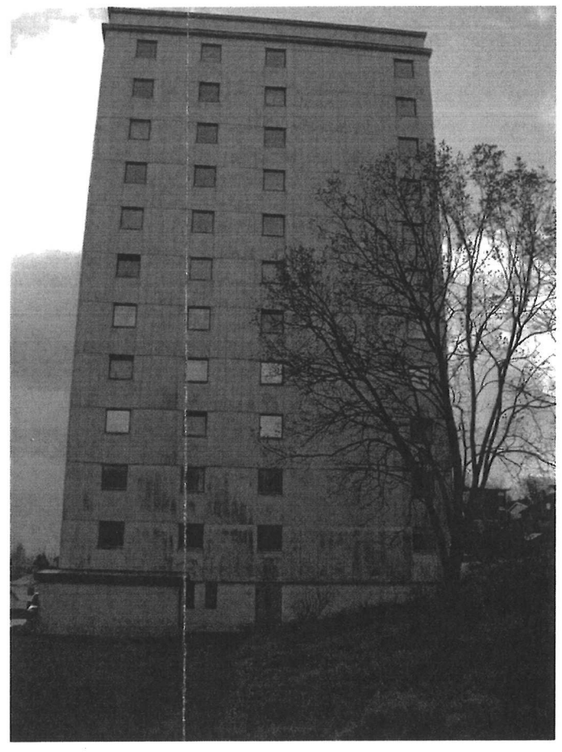
STUDIO arkitektur LUDO

E-3

200803992/5







Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 374/2010

BLOKK C NORD

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utført for isolasen.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

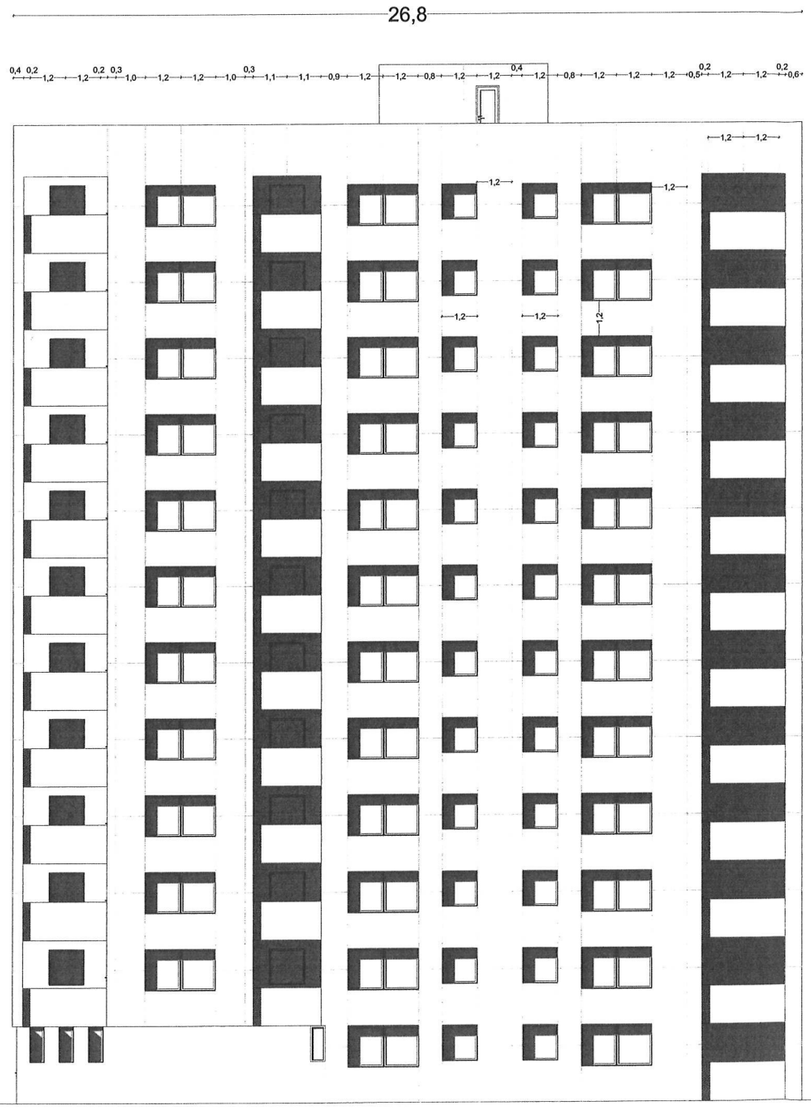
Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot nord**	Dato: 04.11.09
	Tegn nr: 203 -C
Gandsfjord BL	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur LUDO

E-2

200803992/5





Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 374/2010

BLOKK C VEST

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utgjør for innlegsen.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

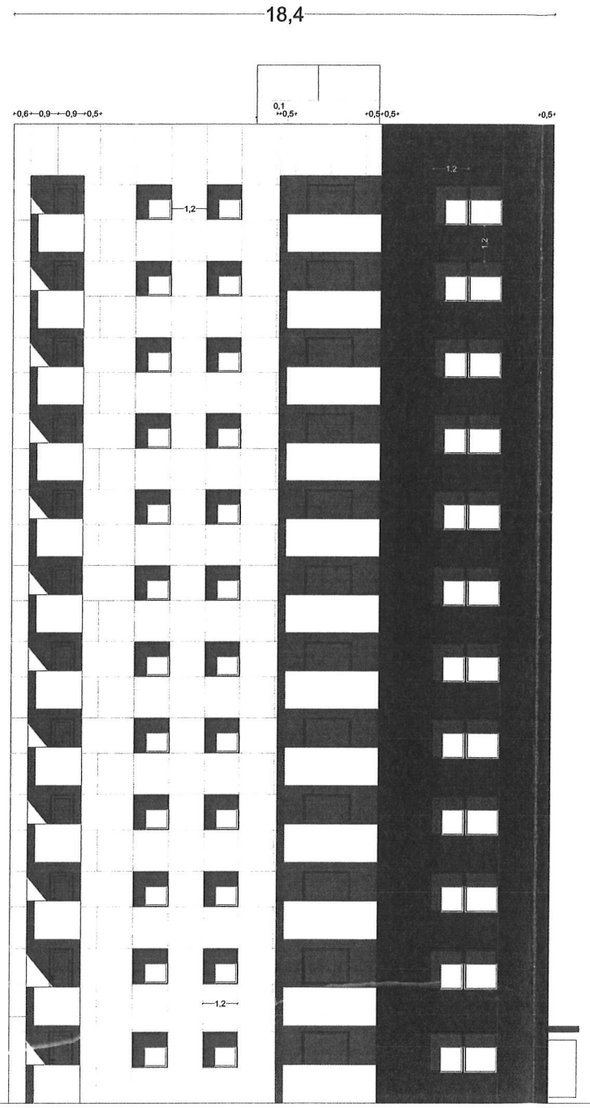
Rehab av fasader

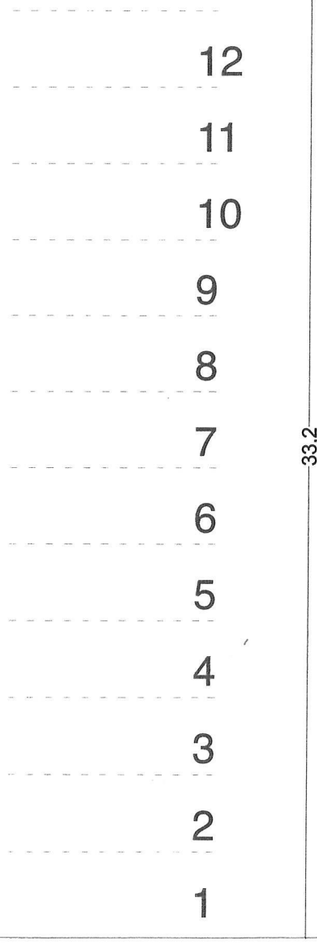
Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot vest**	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: 202 -C
	Prosjekt nr: 86001

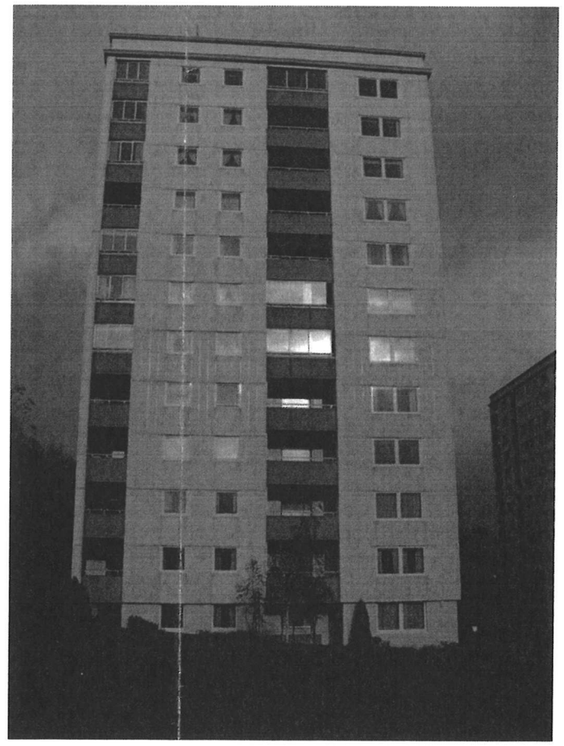
STUDIO arkitektur LUDO

200803992/5

E-1







Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 374/2010

BLOKK C SØR

Rev nr:	Dato:	
B	20.01.10	Plater endret, utføret for isolasjon.
Rev nr:	Dato:	
A	04.11.09	ENDRINGSMELDING

Rehab av fasader

Målestokk A3=1 :200	Signatur: AL
Tegning: **Fasade mot sør**	Dato: 04.11.09
Gandsfjord BL	Tegn nr: **201 -C**
	Prosjekt nr: 86001

STUDIO arkitektur LUDO

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Roald Amundsens gate 28 A, 4307 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 685
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18858-1747 **Referansenummer:** UQ1267

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Erik Bjorheim **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1978, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1978, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.
For videre omtale se respektive punkter i rapporten.
Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet
For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Eier overtok leiligheten i 2024. Det er ikke gjort noe oppgraderinger i leiligheten av dagens eier annet enn malt overflater og sat topp en spilevegg.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Andelsleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, fasadene er kledd med fasadeplater.
Flat tak-konstruksjon av betong, utvendig tekket med takbelegg, yttertaket er ikke besiktiget på befaringsdagen.
Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, spilevegg, malt tapet og baderomsplater. Fasadeplater i innglasset balkong.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i innglasset balkong.
Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.
Normalt med garderobeplass i boligen. Innbygd skap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i høyskap på kjøkken.
Avløpsrør av plast.
Stakeluke i felles arealer i kjeller.
Felles ventilasjonsanlegg i blokken.
Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.
Varmtvannsbereder på kjøkken. 112 liters tank fra 2019.
Dørtelefon i stue.
Sikringsskap i felles gang.
Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.
Det er felles brannvarslingsanlegg i blokken. Brannsentral ved hovedinngang til blokken.
Brannslange i skap i fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

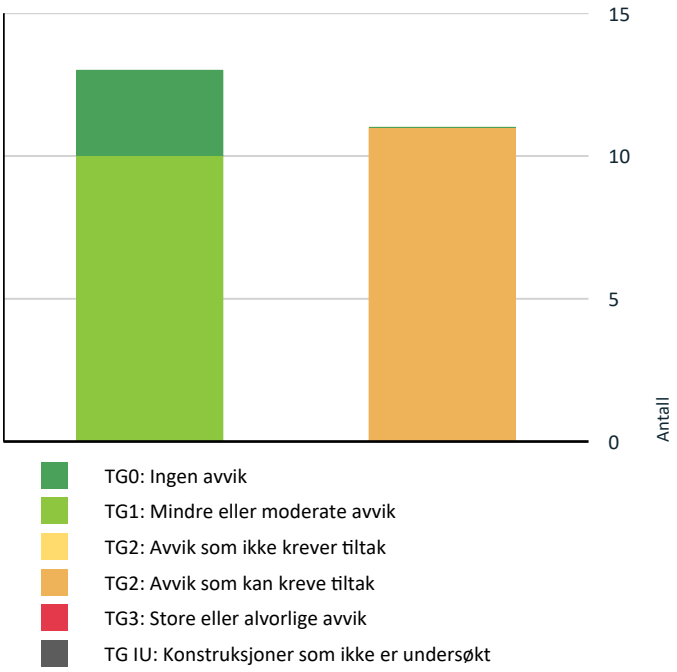
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 17.07.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
I flg. tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består i hovedsak av 2-lags i trekarmer, utvendig inndekket med aluminium. Vindu i innglasset balkong i aluminiumskarmer.
Registrert årstall på vinduer er 2010.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.
Skifte av vinduer og ytre vedlikehold utføres av borettslaget.
Stedvis noe små sår på karmer til vindu.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med kikkhull til leiligheten. Umalt utsiden av døren. Denne er fra 1977.
Altandør av tre med pressglassfelt fra stue til innglasset balkong.
Utvendig inndekket med aluminium. Registrert årstall er 2010.
Dørene er funksjonelle men ytterdør bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe hull på utsiden av ytterdør etter tidligere oppheng.
Noe slitt overflater på utsiden av ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe små sår og hull etter oppheng på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset altan (BRA-b) fra stue på ca 7,8 m². Dekke av malt betong.
Åpningsvindu i aluminium.

TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten disponerer en bod i 5. etasje på ca 4,4 m². (BRA-e)
Leiligheten disponerer en bod i underetasje på ca 2,8 m². (BRA-e)
Leiligheten disponerer garasje i rekke på ca. 14,8 m². (BRA-e). Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



Garasje i rekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, spilevegg, malt tapet og baderomsplater. Fasadeplater i innglasset balkong.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i innglasset balkong.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.
Det ble målt etter skjevheter i stue og entrè.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på nedre del av dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Innbygd skap på soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder på badet er ukjent. Utifra oppbygning av dette er det antatt bygget etter forskrifter i perioden 1997 til 2010
Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger



Baderomsinnredninger.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er ikke gulvvarme på baderomsgulvet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er laget høy oppkant ved terskel, ukjent løsning bak flisene der.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring under kabinett. Synlig silicon som tetting i sluket.
Det er ikke registrert mansjett eller synlig membran i sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.
Det er tettet med silicon i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Plastsluk med silicontetting.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Håndkletørker montert på vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

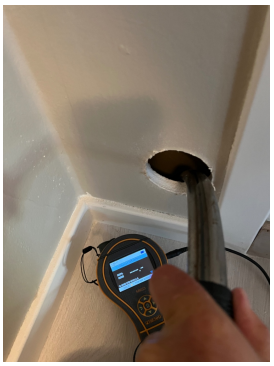
Luftespalte på vegg til felles anlegg. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er spalte under dørblad for tilluft til badet. Noe liten åpning mellom dørbladet og terskel.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entrè. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Vegg med trestender og plater.

Badet ellers står mot fellesarealer. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen. Det er derfor tatt hulltaking på eneste veggen som er tilgjengelig for dette. Veggen står langt fra våtsone til dusj.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for vaskemaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitt i skrog i skap under vask.
Litt slitt overflater til keramisk platetopp.
Litt slitasje på overflater til innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.



Slitt overflate til platetopp.



Noe slitasje på skrog i skap under vask.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent ventilator til felles anlegg. Normal trekk ved bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i høyskap på kjøkken.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler merking av stoppekran.
Eldre stoppekran i leililgheten.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran må merkes med skilt.



Eldre stoppekran i høyskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke i felles arealer i kjeller.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Felles ventilasjonsanlegg i blokken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke samlekar eller vannstoppeanlegg tilknyttet vasdkemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må lages løsning ved vaskemaskin for å hindre skader ved evt vannlekkasje ved denne.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på kjøkken. 112 liters tank fra 2019.
Samlekar under varmtvannsbereder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder på kjøkken.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon i stue.



Dørtelefon i stue.

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.

Sikringsskap i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringen på 40 amp.
7 kurser:
1 X 25 amp.
3 X 16 amp.
3 X 10 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke gitt opplysninger fra eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

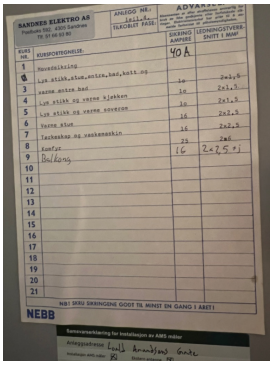
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen 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.



Kursbeskrivelsen.



Sikringsskap i felles gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.
Det er felles brannvarslingsanlegg i blokken. Brannsentral ved hovedinngang til blokken.
Brannslange i skap i fellesarealer.

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 Siste service utført i 2025.

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

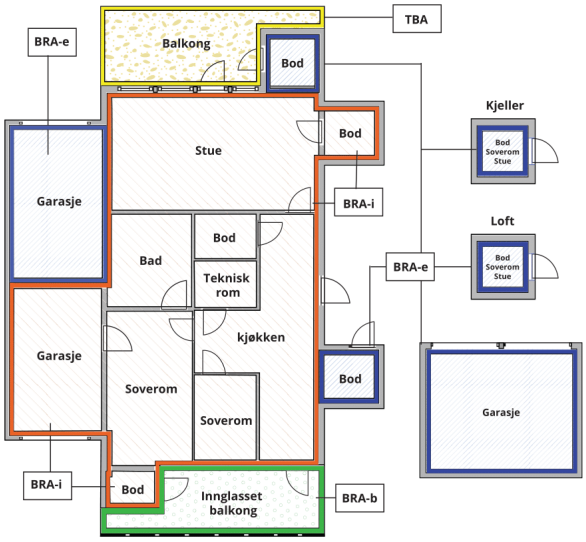
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		3		3	
1. etasje		15		15	
5. etasje	69	4	8	81	
SUM	**69**	**22**	**8**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
1. etasje		Garasje	
5. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod	Utvendig bod	Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i leiligheten er cirka 2,39 meter.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Jakob Tiberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	685		0	17672.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Felles tomt.	Eiet

Adresse
Roald Amundsens gate 28 A

Hjemmelshaver
Gandsfjord Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0504/GANDSFJORD BORETTSLAG	946991996	H0504	Bate boligbyggelag 51 84 95 00	Jakob Tihaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	42 000	44 642	*31.12.2024*	373 662	*31.12.2024*

Kommentar
Fellesgjeld er opplyst av andelseier.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	69 000 000
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		69 000 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gandfjorden borettslag er beliggende i Sandnes. Skole, barnehage, butikk og bussforbindelser i området. Alle daglige servicetilbud i Sandnes sentrum. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 7004
PLANTYPE: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Østraadtbanen
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 20.04.1972
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
AREAL. 38129.84

Reguleringsplanformål:
Bruksformål: Blokkbebyggelse
Planidentifikasjon: 7004
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
AREAL. 20592.67

Om tomten

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplass. Fellestomt med plen, bed og busker. Asfalterte gang- og kjørearealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er blitt opplyst om felleskostnader for andelsleiligheten på 5.322,- pr måned.
Heis i bygget.

Opplysninger borettslaget:
Borettslaget består av 182 andeler.
- Hund , katt o.l er ikke tillatt. Andelseier kan søke styret om tillatelse dersom de har før innflytting.
- Borettslaget har garasjer som selges fritt innenfor borettslaget.
- Borettslaget har pågående rørprosjekt i 2024, som planlegges ferdigstilt første halvår 2025.
- Telia TV grunnpakke/internett betales over felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Kulturminne
BESKRKORT: Høyblokk i gammel leirbane, planlagt 1963, bygd på 1970-tallet.

Bygning
Bygningsnummer: 170025792
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer
Største høyde: 51.78
Minste høyde: 18.70

Eiendom
Kommune: Sandnes
Gnr: 111
Bnr: 685
Fnr: 0
Snr: 0

Kommuneplan

Kommune(del)plan:
KOMM: 1108
Planidentifikasjon: 202005
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 15.05.2023
Plannavn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Arealformål:
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Planidentifikasjon: 202005
KOMM. 1108

Sikringsone
KPSIKRING: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_1
Planidentifikasjon: 202005
AREAL: 65532231.45

KpStøySone:
KPSTØY: Gul sone iht. T-1442
HENSYNSONENAVN: H220
PLANID: 202005

KpFareSone:
KPFARE: Ras- og skredfare
HENSYNSONENAVN: H310_3

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Rekkehus og flermannsboliger i området.
2-roms leilighet beliggende i 5 .etasje.
Høyblokk på 12 etasjer samt underetasje og kjeller.

Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet.
Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Borettslaget vedlikeholder fellesarealene.
Det ble på befaringsdagen ikke opplyst om forhold som kan øke fellesgjeld eller husleie.

Generelt:
En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter og tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92989763			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/UQ1267

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.