Glassbegerveien 121, 4032 STAVANGER



PROPR.NO

Selger
Børge Solberg
98882858

Prisantydning
3 400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1103 Gnr. 14 Bnr. 1662 Andelsnr. 21

Flott rekkehus med god standard. 3 soverom og 2 bad i etablert og barnevennlig område. IN-ordning. Garasje.

PRISANTYDNING
kr 3 400 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 2 055 919 kr

TOTALPRIS
kr 5 455 919 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 29 868 kr

FELLESKOST/MND
kr 16 817 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
122kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
122kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
5 008kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2007





Stor og fin stue.





Hovedsoverommet i 2 etasje



Bad 2 etasje, direkte adgang fra soverom.











Klassisk og flott trapp opp til 2 etasje.



Herlig stue med mye lys.



Balkongen.



Kjekt nabolag, og rolige omgivelser.



Sikkerhetsmessig og flott glasstopp over trapp ned til 1 etasje.



Ned til 1 etasje.







Flott bad og dusj i 1 etasje.



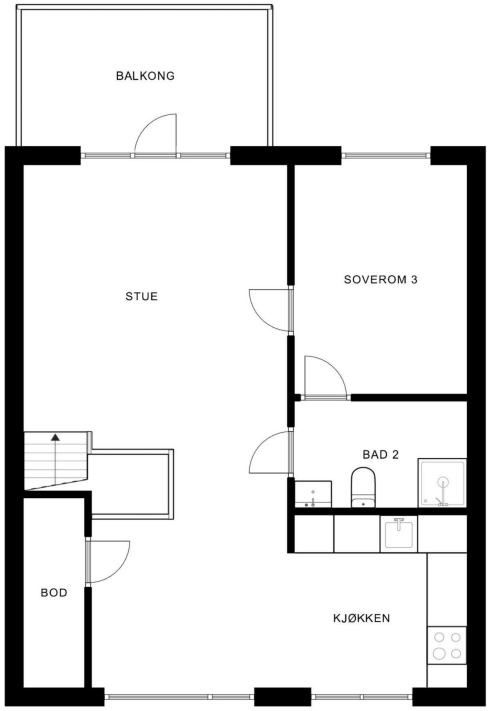
Soverom 1 etasje.

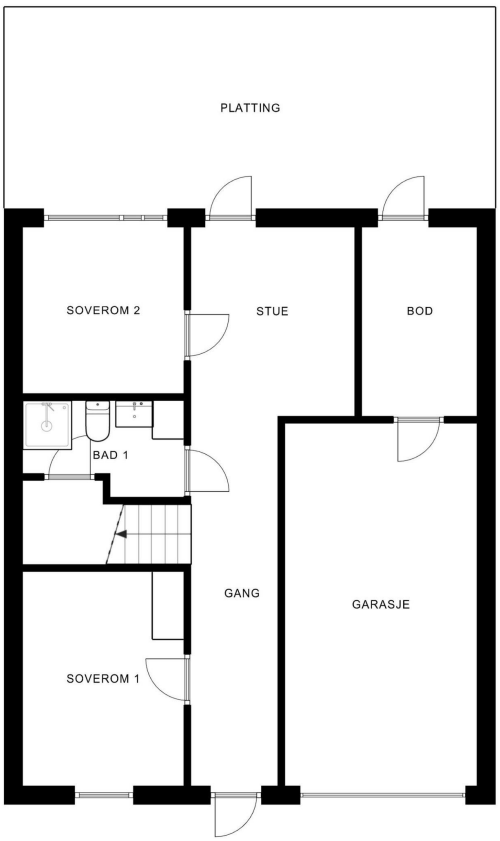


Soverom 1 etasje.



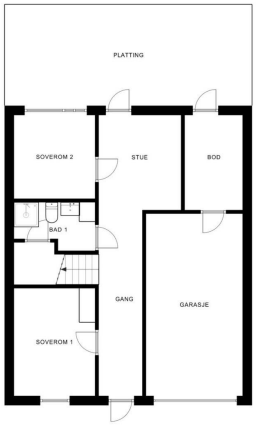
Terrassen.





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.

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.





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.



Rolig og skjermet nærområde.



Mange flotte turstier i nærområdet.



Coop Mega rett i nærheten.

Om tomten

Velkommen til Glassbegerveien 121. Et rekkehus med kjekk beliggenhet i rolige omgivelser på Gausel. med bruksareal 122 m² over 2 plan med vestvendt hage/terrasse og balkong. God tilstandsrapport. Kort vei til tusenvis av arbeidsplasser i Hinna Park og på Forus.

Innhold:
1. etg.: Entrè, stue, bad, og 2 soverom, adgang terrasse. Garasje med romslig bod.
2. etg.: Stue, kjøkken, bod, balkong, og hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad.

God takhøyde og store vinduer. Hvitevarer kjøkken medfølger, samt flott skoskap ved inngang. Ladeoppkobling elbil og slangetrommel med vannslange i romslig garasje medfølger.

Beliggenhet

Hyggelig nabolag og kort vei til tur- og rekreasjonsområder som f.eks. Gausel fritidsgård samt kollektivtransport og matbutikk. Barnevennlig og rolig.

Annet

Matrikkelinformasjon: Kommunenr: 1103 - Gårdsnr: 14 - Bruksnr: 1662 - Borettslag-navn: Eiketunet II Borettslag - Borettslag-orgnummer: 981938348 - Borettslag-andelsnummer: 21

Felleskostnadene er kr 16.805,- pr. mnd. og inkluderer: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, TV grunnpakke, utvendig bygge forsikring, kommunale avgifter og kontingent boligbyggelag.
Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borrettslagets faktiske utgifter.
Felleskostnadene på 16.805 kr fordeles slik (totalt inneværende måned):
Fellesutgifter: kr. 6.190,- A konto renter: Kr. 7.097,- A konto avdrag: kr 3.518,-
Medlemskontingent medeiere (forfaller hver 12. mnd. i februar): kr. 350,-

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres. Innmelding gjøres på bate.no.

Boligen er tilknyttet Lyse Altibox som leverandør av fibertjenester og basis TV-pakke er inkl. i felleskostnadene. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Boligen er tilknyttet alarmselskap. Abonnement medfølger ikke og ny eier må eventuelt ta kontakt med alarmselskap for å opprette eget abonnement.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Boliger til forkjøpsrett blir utlyst hver torsdag kl. 12 med meldefrist torsdag uken etterpå, kl. 12.

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva., tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter kr 545,-
- Refusjon av selgers utlegg i forbindelse med forhåndsutlysning av forkjøpsrett kr 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning er kr 5.318 412,-.
Av dette beløpet utgjør pr januar 2026 kr 2.068.412,- andel fellesgjeld som ikke skal innbetales, men følger boligen. Fellesgjelden vil gå ned fortløpende etterhvert som lånet nedbetales. IN-ordning på deler av fellesgjeld.

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperpakke HELP boligkjøperforsikring (valgfritt) på kr 8.200,-.

Omkostninger

3 400 000 kr (Prisantydning)
2 055 919 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 455 919 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406 kr (Forhåndsavklaring av forkjøpsrett)
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

18 096 kr (Omkostninger totalt)

---

5 474 015 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:

6 725 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Glassbegerveien 121
4032 Stavanger

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Even Englund
Dato: 08/04/2026

Rytterhøyden 54
Hafrsfjord 4046
97142740
ee@eeconsult.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 1662
Hjemmelshaver:	Børge Solberg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	21
Tomt:	- m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Gausel
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2007

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		07.04.2026
Forutsetninger:		Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var opphold og overskyet på befarings dagen.
Oppdragsgiver:		Børge Solberg
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protometer mini

OM TOMTEN:

Tomten har gode sol-forhold og er godt bearbeidet med terrasse ut fra gang/oppholdsrom i første etasje og veranda ut fra stue i andre etasje.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er ført opp med bindingsverk i tre i første og andre etasje og støpt betonggulv på mark. Det er liggende kledning som utvendig overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er opprinnelig bygget 2007 og har grei standard. Boligen har normal slitasje ut fra alderen, vedlikehold og enkelte utbedringer kan påregnes. Utvendige overflater og byggningsdeler kan påregnes vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme.

ANNET:

Primæroppvarming er elektrisk oppvarming i form av varamepumpe. Bolig har balansert ventilasjon. Boligen har brannvarslere og brannslokningsapparat. Se egenerklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 3 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist. Samsvarserklæring på rørarbeid og vegghengt toalett er ikke fremvist. Tegninger av bolig ble ikke fremvist. Se egenerklæringen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. etasje: I gang og soverom er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og tapet på vegger og fliser på vegger i dusj og slette plater i himling.
2. Etasje: I stue, soverom og kjøkken og bod er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Øvrige rom i boligen har overflater fra byggeår hvor da overflater kan påregnes normalt vedlikehold. Det er installert balansert ventilasjon i boligen. Noe vedlikehold de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Boligen har normale bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Vedlikehold må og mindre utbedringer må påregnes. Se egenerklæringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Ved begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen kan sannsynlighet for avvik ikke utelukkes. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er bygget på 2007 og er ikke på bygget i senere tid og har normal tilstand på overflater og de kvalitet som kan forventes, hvor flere overflater er fra byggeår. I følge selger så er det meste på boligen fra byggeår. Vinduer ut fra kjøkken ble skiftet i 2022. Boligen holder grei standard. Se egenerklæringen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	39	22	0	23
2. etasje	61	0	0	9
SUM BYGNING	100	22	0	32
SUM BRA	122			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

1. etasje: gang, bad, bod under trapp og 2 soverom.
2. etasje: Bad, soverom, bod, kjøkken og stue.

BRA-e:

Bod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

GARASJE / UTHUS:

Garasje og bod i første etasje med utvendig inngang.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Even Englund

Bygningsingeniør, byggtekniker, byggmester og takstmann med over 16 års erfaring fra byggebransjen. Erfaring fra oppføring av tilbygg, nybygg, rehabilitering samt prosjektering og prosjektledelse.

08/04/2026

SIV. ING. EVEN ENGLUND

Even Englund

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Bygningsdelen er del av felles areal.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

Bygningsdelen er del av felles areal.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Stikktaking ble utført i bunnen av kledningen og ulike utsatte tilgjengelige plasser under befaringen. Veggene er oppført med bindingsverk i tre. Veggene er kledd med liggende tre-kledning med utlufting, men det er ikke mulig å sjekke fullstendig grunnet terrasse. Det er lite avstand til bakkenivå fra bunnen av kledningen enkelte plasser.Terrasse er lagt mot kledningen som kan gjøre vedlikehold vanskelig av bunnen av kledningen. Det må påregnes vedlikehold. Bygningsdelen er del av felles areal.

Merknader:

Konstruksjonene er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne og tetting bak kledning krever nærmere undersøkelser. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen bak lukkede konstruksjoner. Det ble bemerket noe mangel på vedlikehold på enkelte deler av kledningen og noe ujevnheter. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes i nærmeste fremtid. Det nevnes at avstand fra grunnen/bakkenivå til trekledning bør være 10-15 cm for ikke å redusere levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Musebånd bak kledning er ikke fullstendig synlig ved befaring hvor så risiko for skjulte åpninger og mangelfull tetting kan forekomme. Normal tid før maling av tre-kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det minnes om at kun synlige tilgjengelige deler er inspisert, bakenforliggende tetting rundt dører og vinduer kan ikke vurderes. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vinduer er av ulik dato, vinduer i første etasje og hovedinngangsdør med glassfelt til boligen er av nyere dato. Balkongdør med isolerglass ut til terrasse fra stue. Det er ikke glipe mot vannbord. Viduer på kjøkken er fra 2022.

Merknader:

Dører og vinduer er av den kvalitet og standard som kan forventes ut fra alderen, en kan påregne normalt vedlikehold det er registrert noe avflassing. Kun stikkprøver er gjort. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførsel av lukkede konstruksjoner som tetting rundt vinduer og dører. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av trevinduer er 1 - 6 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av stålvinduer er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums-dører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

Ingen 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen er del av felles areal.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Undertak, lekter og yttertekking er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler fra bakkenivå og tilgjengelige deler på innsiden. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Undertak og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert i sin helhet, rissiko for avvik er derfor tilstede. Taket er tekket med takstein. Takkonstruksjonen er en isolert konstruksjon med reisverk i tre, takkonstruksjonen er en lukket isolert takkonstruksjon over andre etasje. Taket er ikke inspisert annet enn fra bakkenivå og fra undersiden hvor konstruksjonen er helt lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn i alder og ved at ingen synlige avvik er registret.

Merknader:

Det er ikke registrert indikasjoner på fukt, svikt eller setninger i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte skader i undertak og lekter, da disse ikke er tilgjengelige for kontroll uten inngrep, videre undersøkelser anbefales. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, vedlikehold eller utbedringer. Det er alltid knyttet risiko på tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak, spesielt flate tak. Normal forventet levetid for undertak avhengig av type og utførelse er 30–60 år. For lekter og sløyfer i treverk gjelder tilsvarende levetid, forutsatt god ventilasjon og fuktbeskyttelse. Det anbefales kontroll av undertakets tilstand ved neste større vedlikehold, spesielt når taket nærmer seg sin forventede levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse og veranda mot syd-vest ut fra kjøkken i trevirke ut fra førsteetasje. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Det kan påregnes vedlikehold. Det er registert noe ugjevnheter på terrase i første etasje, understøtting og bæring er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Det er registrert noe slitasje i form av riss, oppsprekking og avflassing og ujevnheter i overflater og rekkverk på terrasse og veranda. Dette vurderes som normalt aldersrelatert slitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle utbedringer. Rekkverk varierer noe og har en snitt høyde på ca 95cm. Generelt skal rekkverkshøyde rundt terrasser/verandaer være på minimum 1.0 m og høyde på rekkverk i trapper og ramper med høyde på over 0,5m skal være minimum 90 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Liggende rekkverk kan være fristende å klatre i for små barneføtter, for å unngå dette skal liggende lekter monteres med en avstand på maksimalt 2 cm. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. Det anbefales overflatebehandling og kontroll av rekkverksfester ved neste vedlikehold. Det er alltid knyttet risiko til skjulte bakenforliggende konstruksjons deler og tilstand og løsning av disse. Normalt intervall for vedlikehold av terrasser i tre er hvert 2år (Byggforsk 700.320).



7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er tapenserte plater på vegger, fliser på vegger i dusj og slette plater i himling. Utlufting via ventil i himling med tilluft under dør. Det kan påregnes noe vedlikehold av overflater.

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje. Noe risser i fuger.

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje. Det er kort gjenværende forventet levetid.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg med tilluft under dør. Noe risser og merker i overgang gulv vegg.

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje. Det er kort gjenværende forventet levetid.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med komfyr samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Merknader:

Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige rørføringer og tilkoblinger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner. Tilgengelig/synlig røropplegg på våtrom samt delvis på kjøkken hvor ellers deler av røropplegg er skjult. På våtrom er det meste skjult i konstruksjonen. Bad i første etasje har opplegg for vaskemaskin. Lekkasjevarsling er ikke montert for vanninstallasjoner utenfor våtrom, se punkt for kjøkken.

Merknader:

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i boligen er kontrollert, og det tas forbehold om skjulte feil i rørføringer og tilkoblinger som ikke kan inspiseres uten inngrep. Kun enkelte deler av røropplegget er skiftet etter byggeår ved oppussing av enkelte rom. Det bemerkes ulik kvalitet og tilstand på røropplegg i underetasjen og boligen for øvrig som da kan kreve modernisering. Vegghengttoalett mangler spalte og synlig lekkasjesikkring samt dokumentasjon er ikke vist. Dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av røropplegg av godkjent rørlegger. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen, videre undersøkelser anbefales. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller utskiftinger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige deler og overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Varmtvannsbereder er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av tilkoblinger. Varmtvannstank er plassert på vaskerom hvor det er gulvsluk slik at lekkasjevann eventuelt vil renne til sluk ved eventuell lekkasje.Det er kort gjenværende forventet levetid.

Merknader:

Et rom med bereder uten vanntett gulvbelegg og oppkant anses å ha redusert vannskadesikkerhet, selv om det er sluk. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte feil og slitasje som ikke kan avdekkes uten inngrep eller funksjonstesting. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller servicehistorikk. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere problemer. Normal levetid på varmtvannsbereder er 15-25 år. Levetid på sikkerhetsventil og tilkoblinger er 10–20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.4 Varmesentraler

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater og deler med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i anlegget. Varmepumpe installert i stue i andre etasje som varmesentral for boligen. Det er registert noe normal slittasje, riper.

Merknader:

Det er ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og funksjonssvikt som ikke kan avdekkes uten teknisk kontroll eller service. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller driftstid. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere feil. Det anbefales gjennomgang av videre bedømmelse av tilstand av godkjent rørlegger. Normal levetid er 10–15 år for varmepumper.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var rengjort i ukjent

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Ventilasjonssystemet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige ventiler, avtrekk og eventuelle tekniske komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Det var krav til ventilasjonsanlegg når boligen ble bygget, ventilasjonsagregat i bod ved garasje i første etasje. Boligen har ventil/avtrekk på våtrom og i øvrige rom. Tilluft er etablert under dører til våtrom.

Merknader:

Alle våtrom bør generelt ha enten ventil til luftelyre på tak eller mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsventil mot tilliggende rom eller spalte i dør. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om vedlikehold og eventuelle tidligere feil.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, som sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskap med automatsikringer i bolig hvor det elektriske stort sett ellers er fra byggeår. Det var ikke fullstendig tilgang til tilførslene for kontroll av tettinger i sikringsskap. Billader er koblet fra grunnet ikke tilfredsstillende tilkobling og samsvarserklæring, men billader kan monteres av godkjent elektriker.

Merknader:

Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra elektriker ved befaring på arbeid. Samsvarserklæring er gitt for installasjon av AMS måler. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og forskriftsmessig utførelse. Takstmann er ikke elektrofaglig sakkyndig. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere arbeider, utbedringer eller feil. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon, videre undersøkelser anbefales.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Enkelte mindre ujevnheter og skjevheter ble registrert under befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Fuktmåling og fukt søk ble utført ved at det ble utført hullboring mot våtrom i første etasje, det var ikke tilgang for hullboring mot våtrom grunnet kjøkken og skap mot våtrom i andre etasje. Det ble ikke indikert tegn på fukt og/eller fuktskader på befarings dato vedrørende membran på våtrom. Utvendige overflater er del av felesareal.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er bygget 2007, boligen er tinglyst og tatt i bruk og er Rekkehus i borettslag. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente tegninger av boligen er ikke fremlagt. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert annet enn hva som er tilgjengelig via kartverket. Se egenerklæringen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn i: Det er lite avstand til bakkenivå fra bunnen av kledningen enkelte plasser. Terrasse er lagt mot kledningen som kan gjøre vedlikehold vanskelig av bunnen av kledningen. Det må påregnes vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn i noe irring or rust på hengsler samt noe slittasje på dør til bod samt i bunnen av belistning på enkelte vinduer som da kan påregnes normalt vedlikehold. Det er ikke glipe mot vannbord som kan føre til reduset levetid..
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på bakgrunn i rekkverk er under dagens krav til høyde på rekkverk på 1m, mangel på vedlikehold tiltak må påregnes. Noe lite oppkant ved dør.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn i noe mindre riss i fuger samt hul lyd under enkelte fliser omfang er ikke kjent. Vedlikehold og tiltak kan påregnes.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i kort gjenværende forventet levetid.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn i noe risser og merker i overgang gulv vegg.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn i risser/sprekker i fuger samt tegn til hulrom under fliser. Vedlikehold og tiltak må påregnes.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i kort gjenværende forventet levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn i det er ikke installert lekkasjestopper. Noe slittasje og merker hvor vedlikehold må forventes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn i kort gjenværende forventet levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Glassbegerveien 121, 4032 STAVANGER

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glassbegerveien 121	Glassbegerveien 121	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har kun vert 1 person som har bodd i boligen siden desember 2024.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003299352

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Børge

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 85191187

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Børge Solberg	**2026-04-22**

Identification

Børge Solberg

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Børge Solberg	22/04-2026 12:25:45	BankID OIDC High

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.

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag
Glassbegerveien 121
4032 STAVANGER

Vår ref.: 195/21
Type: Borettslag
Eiere: Børge Solberg

Organisasjonsnr: 981 938 348 **Andelsnr:** 21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **16 817**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 190
	A konto renter	7 194
	A konto avdrag	3 433

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 055 919	Gjeld siste årsoppg.:	2 068 412
Klient ajourf. lån:	46 923 427,90	Klient gj. s. årsoppg.:	37 297 153

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96867146900, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 23.04.2026: 29 138 880
Andel av saldo: 1 709 440
Første termin: 30.09.2008Første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2048)
1 mnd Nibor + margin
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 96867194409, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 23.04.2026: 7 935 777
Andel av saldo: 346 479
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2051)
Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Lund
Adresse:	Einartangen 22A
Postnr/-sted:	4309 SANDNES
Telefon:	Mob.: 90149762
E-post:	eiketunet2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 068 412	Andre inntekter:	1 114
Annen formue:	26 344	Utgifter:	116 241		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	364 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag
Glassbegerveien 121
4032 STAVANGER

Vår ref.: 195/21
Type: Borettslag
Eiere: Børge Solberg

Organisasjonsnr: 981 938 348

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2000
Gårds/bruksnr: 14/1662
Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003299352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.08.2007	Første innflytting:	28.08.2007
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	101
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type A2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Enebolig i rekke, med totalt 23 enheter.
- Standard ordensregler. Husdyrhold er tillatt, men skriftlig søknad må først sendes til styret.
- Altibox basis TV-pakke er inkludert i felleskostnadene.
- Gasspunkter i vegg for fremtidig gasspeis og gasskomfyr.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- 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.

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. 6 725,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om burettslag)
Forkjøpsrettgebyr	**Kr. 8 406,-**

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

Laila Torsteinbø	909 75 719
Torill Bollestad	416 43 266
Tone Hartvedt	456 00 904
Torunn Nicolaisen	915 21 600

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.

Laila Torsteinbø laila.torsteinbo@bate.no tlf: 909 75 719
Torill Bollestad: torill.bollestad@bate.no tlf. 416 43 266
Tone Hartvedt: tone.hartvedt@bate.no tlf. 456 00 904
Torunn Nicolaisen: torunn.nicolaisen@bate.no tlf: 915 21 600

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:** _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Gausel Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Kari Frimanslund Sørum ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Torbjørn Høstfet Bratten ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørum fra Bate boligbyggelag og Geir Lund ekstern kandidat til styreleder ref. sak 5.

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

Protokoll tilførsel fra Elisabet Rosa Eliasdottir.

Styret har tatt med en utenfra på generalforsamling, selv om reglene er presisert i innkallingen til Generalforsamling at det er kun andelseier og beboere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,- Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Vedtak:

Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren

å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

- Styret informerte om at de allerede benytter oppdatert vedlikeholdsplan.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

- Styret informerte på møtet at de allerede har prøvd flere ganger å få tak i FDV dokumenter fra utbygger, entreprenør og Bate uten at det har lykkes få tak i de.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Branninstruks oppdateres som foreslått.

Vedtak:

Branninstruks oppdateres og de vil bli lagt inn i ordensregelen når de oppdateres.
Enstemmig vedtatt.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

- Det ble på møtet informert om at ordning med karantene kan skape problemer med å få vedtatt ett nytt styret på fremtidige generalforsamlinger

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedtak:

Til orientering
Endring av ordensreglene vil bli orientert om til alle andelseiere. Det er styret som fatter ordensregler i borettslaget

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/bygningskropp.

Vedtak:

Saken sendes tilbake til styret som skal ta en ny vurdering på vedlikeholdsansvar på påbygg/ tilbygg.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) stiller til valg.

Vedtak:
Geir Lund ble valgt til leder for 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Vedtak:
Anita Olderkjær ble valgt til styremedlem for 2 år.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Vedtak:
James Kyrianov Fabricius og Anders Løge ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

15.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisabet Rosa Eliasdottir og Sissel Johnsen utgjør boligselskapets valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Vedtak:
Cecilie Davis Kastner ble valgt til delegert.

Etter valget består styret av:
Styreleder: Geir Lund valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Cecilie Davis Kastner valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anita Olderkjær valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: James Kyrianov Fabricius valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Anders Løge valgt for 1 år i 2025

Gausel 24.04.25

Protokoll for Eiketunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Torbjørn Høstfet Bratten (sign.)	07.05.2025

Vedtekter

for Eiketunet II borettslag, org nr 981 938 348

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **10.** mars 2000, sist endret den 23. mars 2015.

I. Innledende bestemmelse

1-1 Formal
Eiketunet **II** borettslag er et samvirkeforetak som har til formal 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) Borettslaget ligger i Stavanger 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 (I). Det samme gjelder selskap som har til formal å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formal 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.

(4) I tillegg har kommunen rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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 å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget 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 for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til 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 har rett til å 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 til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk star 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 separasjon 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 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende *er* 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet 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 skiftet eier.

3-3 Nærmere em forkjøpsretten
(I) 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 få 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 mate.

4. Borett og bruksoverlating

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 andelseiere.

(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 bruken 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 arene. 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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 hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(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.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til a føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utforing 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
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 a kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
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 l3.

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
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
(I) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to fir. Varamedlemmer velges for ett ar. 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. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte sa 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 tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til 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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
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 pa 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
- 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
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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 forhand fastsette at den som far 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 spørsmal 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
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til 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
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til a 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

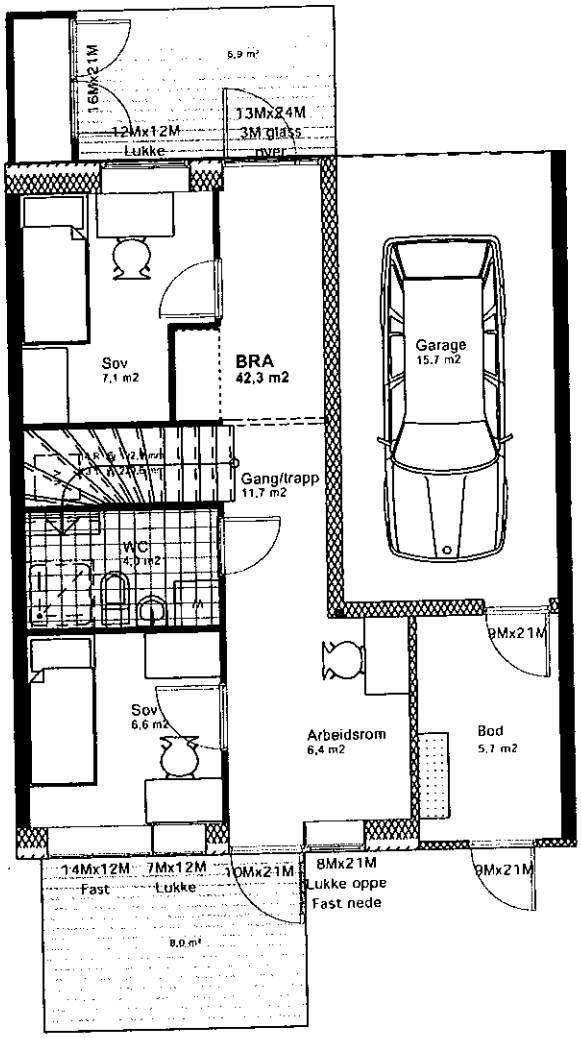
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Hustype A

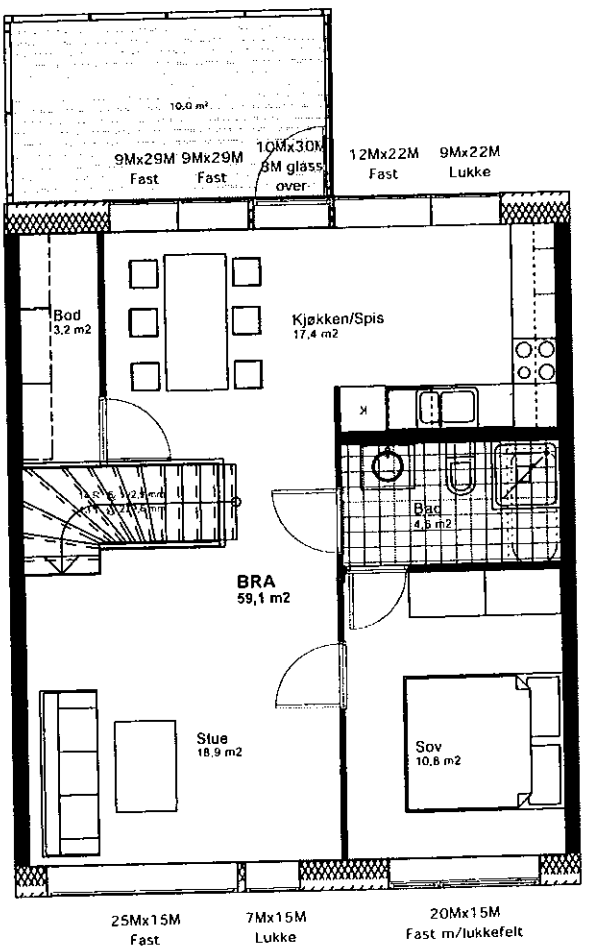
BRA 1. etg.: 42,3m2

2. etg.: 59,1m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



1. etasje



2. etasje

A	Korrigert bad og sov 1 etasje	EK		11.10.05
REV.	ENDRINGER	SOSJ	ATB	DATO

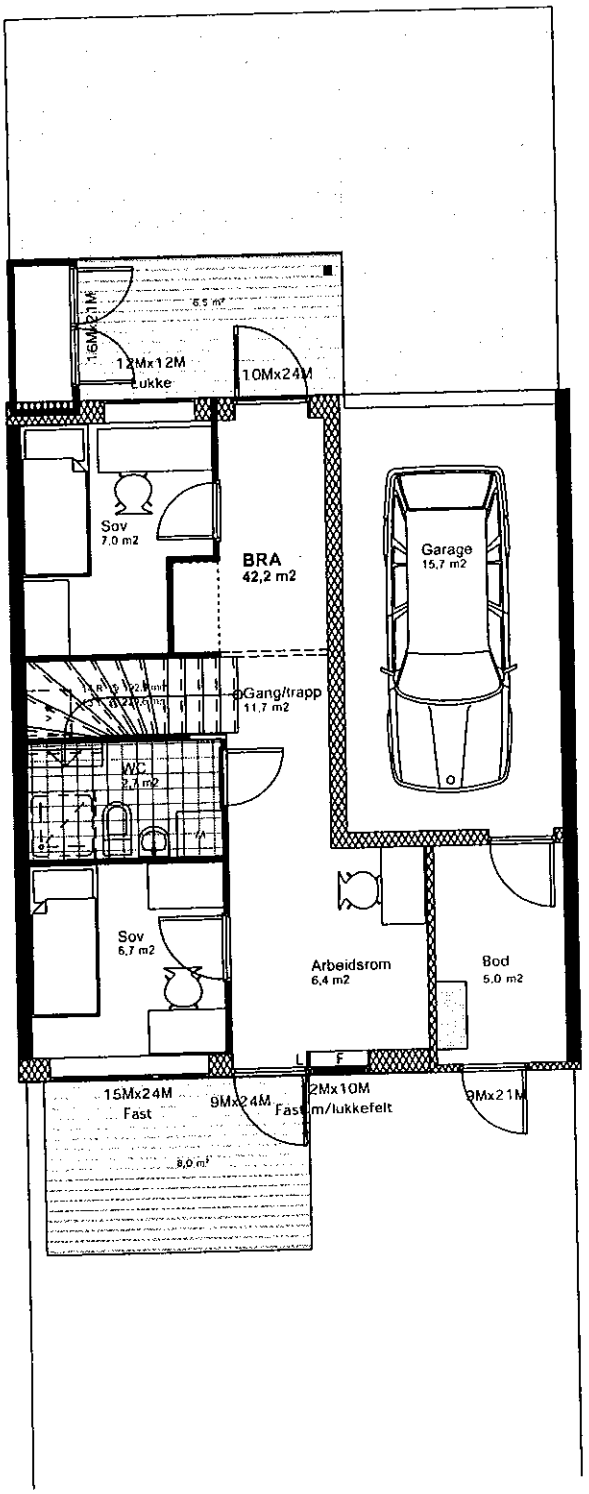
Gausebakken Nord AS Gausebakken Nord delfelt 4 Salgstegning Hustype A	MÅL	1:100
	SAKSBEH.	SOSJ
	PROSJ.	BA
	TEGNET	
	PROSJ.NR	401818
	DATO	18.02.05
Asplan Viak ASPLAN VIAK STAVANGER AS Dirchsvg 7 4006 Stavanger Tlf 51204500 Fax 51204501	TEGNING NR	A100
	REV.	A

Hustype A2

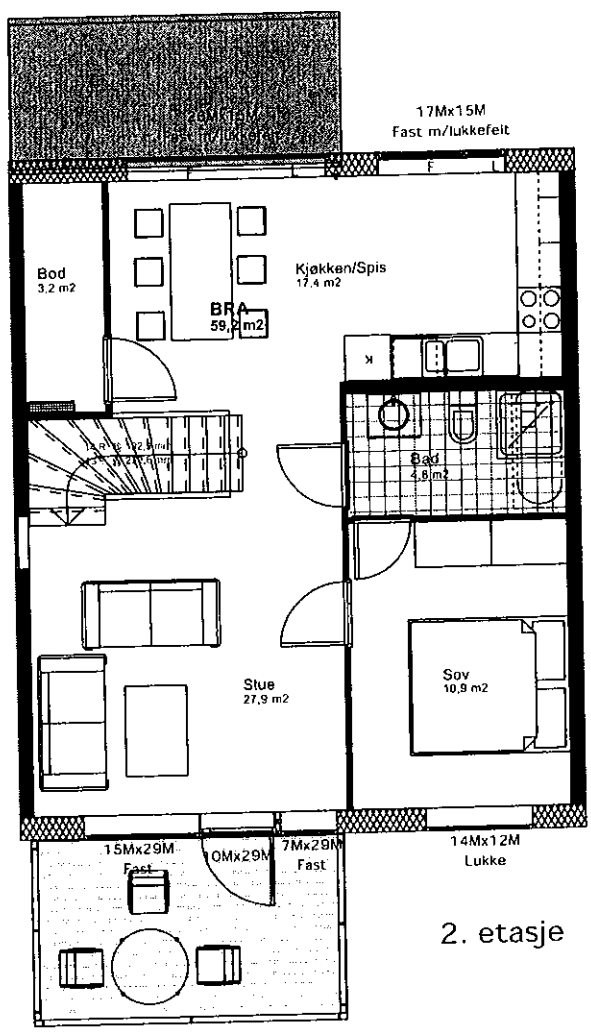
BRA 1. etg.: 42,2m2

2. etg.: 59,2m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



1. etasje



2. etasje

REV	ANT	ENDRINGER	SIGN	DATO
B		Korrigert bad og sov 1. etasje	EK	11.10.05
A		ny B2 type stue og kjøkken i 2. etasje		03.08.05

Gausebakken Nord AS
Gausebakken Nord delfelt 4
Salgstegning Hustype A2

M/L	1:100
TEGNET	SOSJ
PROSJ.LEDER	BA
KONTR.	
PROSJ.NR	401818
DATO	18.02.05
TEGNINGSNR	B2 100
REV	B

Asplan Viak

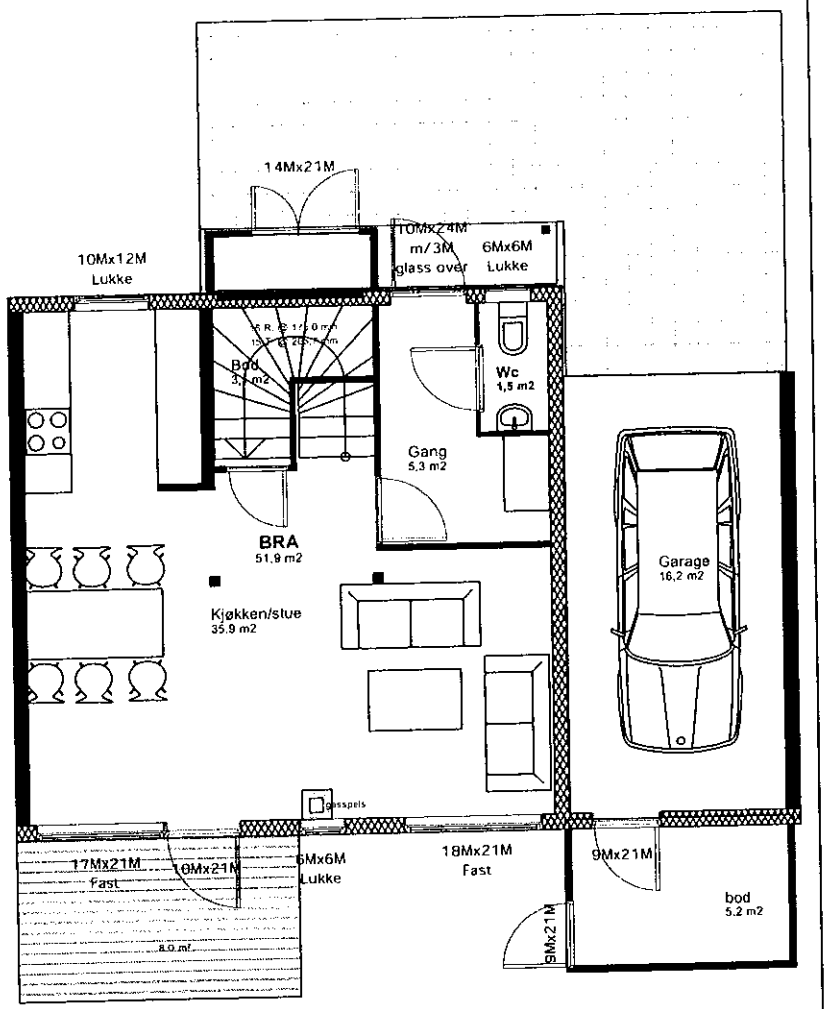
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
Østervåg 7
4006 Stavanger
Tel 51204500 Fax 51204501

Hustype C

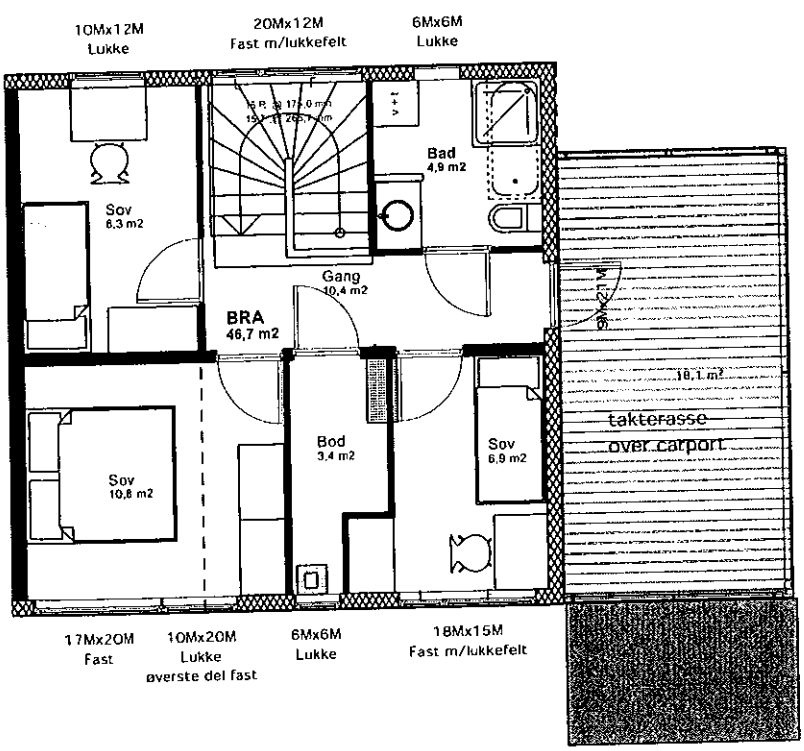
BRA 1. etg.: 51,9m2

2. etg.: 46,7m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



1. etasje



2. etasje

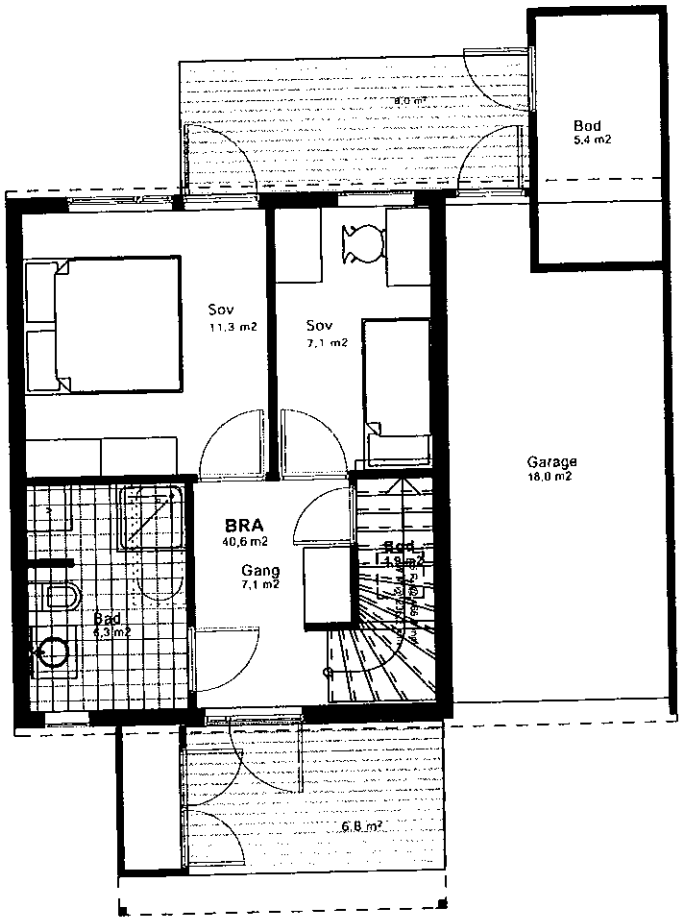
Gausebakken Nord AS			1:100
Gausebakken Nord delfelt 4			SOSJ
Salgstegning Hustype C			BA
			401818
			18.02.05
Asplan Viak	ASPLAN VIAK STAVANGER AS Østervåg 7. 4006 Stavanger Tlf 51204500 Fax 51204501		C100

Hustype E

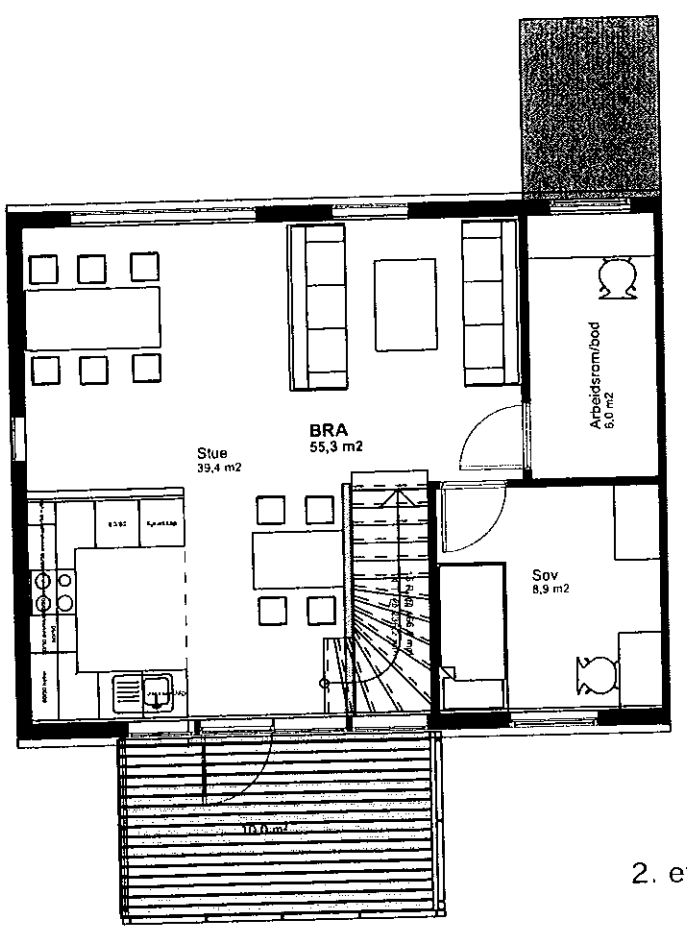
BRA 1. etg.: 40,6m2

2. etg.: 53,3m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



1. etasje



2. etasje

Gausebakken Nord AS Gausebakken Nord delfelt 4 Salgstegning Hustype E			
	1:100		
	SOSJ		
	BA		
	401818		
	18.02.05		
Asplan Viak	E100		

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag tirsdag 07.04.2026 kl. 18:00 - Gausel Bydelshus, Honningkrukka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Det foreslås at Geir Lund er møteleder og cecilie Kastner som sekretær

Vedtak:

Geir Lund ble valgt som møteleder og Cecilie ble valgt som sekretær

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

Anita Olderkjær foreslås til å signere protokoll

Vedtak:

Anita Olderkjær ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

3 andelseiere. Se oppmøteliste

Vedtak:

Det var 3 andelseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 3 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Godkjent

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Informasjon fra styret tas til orientering

Vedtak:

Informasjon fra styret tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80.000 . Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt på alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel, med mindre annet er avtalt eller følger av vedtektene. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse endringene eller tiltakene, med mindre annet er avtalt. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fasaden. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de - og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/bygningskropp. Der tiltaket vil gi økte kostnader for borettslaget, f.eks. til forsikring, offentlige avgifter eller vedlikeholdskostnader, vil andelseier være ansvarlig for denne delen av økningen.

Vedtak:
Vedtektsendring – presisering av ansvarsforhold

Vedtektsendringen presiserer ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseier ved tiltak som varmepumper, markiser, innglassing og lignende.
Andelseier får vedlikeholdsansvar for tiltak som er etablert på egen andel etter godkjenning.
Formålet med endringen er å tydeliggjøre ansvar og unngå at kostnader knyttet til slike tiltak belastes fellesskapet.

6. Reparasjon utført av andelseier som er styrets ansvar

En del andelseiere har i mangel på handling fra styret, valgt å foreta utbedringer selv. Vil borettslaget overta ansvaret for disse utbedringer, eller vil det være andelseiers ansvar?

Kan styre forklare sitt ståsted i forhold til beboers ansvar når andelseier har utført reparasjon på noe som er styrets ansvar? Vil da andelseier av enheten, enten den som har utført eller ny eier, være ansvarlig ved en eventuell ny reparasjon?

Vedtak:
Skader og utbedringer følges opp fortløpende av styret. Andelseiere som har utestående saker bes kontakte styret via styrets e-post.

7. Etterslep av reparasjoner på bygningsmassen.

Mange andelseiere har fått negativt svar fra styret om utbedringer som ligger under styrets ansvar. Dette begrunnet med at styret ikke har råd. Hvor stort er dette etterslepet rent økonomisk? Hvor mange andelseiere gjelder dette?

Hvor mye etterslep har styre på reparasjoner av bygningsmassen etter vannskade og annet, grunnet økonomi? Hvor mange andelseiere dreier dette seg om?

Vedtak:
Styret på vegne av borettslaget kjenner ikke til saker som det her refereres til.

8. Evaluering av ekstern styreleder.

Borettslaget har valgt å betale 60.000, - kroner for ekstern styreleder. Dette har nå virket i omtrent et år. Hvor i ligger forandringene/fordelene for styret og for andelseierne?

Vedtak:

Styret viser til at ekstern styreleder ble valgt av generalforsamlingen i 2025.
Det legges derfor ikke frem en egen evaluering på nåværende tidspunkt, verken fra styrets eller andelseiernes side. Styret vurderer at det er for tidlig å gjennomføre en slik evaluering.

9. Styrets bruk av advokat og Batehjelp

Hvor mye midler har styre brukt til advokat og Batehjelp («gratis» advokathjelp til styret) mot beboere? Hvor mange saker gjelder dette? Hvor mange har fått trussel om at styre vil bruke advokat og Bate hvis ikke saken løser seg i styrets favør? I disse saken må beboer betale sin egen advokat. Styre bruker felleskapets penger og kan sett opp leien hvis utgiftene blir store. Samtidig er beboeren det gjelder med på å betale saken mot seg selv. Bate får beboere ingen hjelp fra for de står på styrets side, jeg har forsøkt. De henviser bare til at dette må vi ordne opp i med styret selv.

Vedtak:

Det er i 2025 kostnadsført kr 22 031,26 til advokatbistand. I tillegg er det avsatt kr 8 000 som forventes refundert gjennom rettshjelpsdekningen via IF. Søknad om refusjon er sendt av advokat, men beløpet er per nå ikke utbetalt.

Dette gjelder 1 sak.

10. Valg

10.1 Valg av styremedlem for to år

Cecilie D. Kastner foreslås som nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Cecilie D Kastner ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Anders Løge foreslås som varamedlem for 1 år

1 eier foreslås fra generalforsamlingen for 1 år

Vedtak:

Anders Løge og Ann Helen Karlsen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

10.3 Valg av valgkomité

Styret foreslås som valgkomite

Vedtak:

Styre ble valgt til valgkomite.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Geir Lund ble valgt som delegert.

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Geir Lund

Styremedlem: Anita Olderkjær

Styremedlem: Cecilie Davis Kastner

Varamedlem:Anders Løge

Varamedlem: Ann Helen Karlsen

Tatt til orientering.

Protokoll for Eiketunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lund (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Cecilie Davis Kastner (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Anita Olderkjær (sign.)	09.04.2026

ORDENSREGLER

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker. Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.m. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Støyende arbeid må ikke skje på søndager og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener, gjerder og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.

Hekker, trær og busker skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.
Ved oppsetting av hekk er det viktig at hver andelseier selv tar ansvar for å avklare med sin nabo om hekk skal stå midt i grensen eller på den ene eller andre siden av grensen. Dette er noe som er greit for å unngå unødige tvister. Er man usikker på hvor grensene går kontakt styret.

Hekktypene som skal brukes er Laurbærhegg og Thuja (fortrinnsvis av typen Smaragd). Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35 cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholds krav på hekken. Den skal ikke overstige 1,8 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker

skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt dersom du som beboer utfører følgende/følger kravene under:

1. Alle som ønsker å skaffe seg husdyr skal sende inn skriftlig søknad til styret FØR man anskaffer seg husdyret.
2. Alle som søker og får godkjent husdyr må lese og signere husdyrhold-erklæring som skal returneres til styret.
3. På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hankatter kastreres.
4. På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hunnkatter steriliseres.
5. Det er tillatt med maks 2 hunder/katter per husstand så sant krav om søknad og husdyrhold-erklæring oppfylles.

Brudd på regler for husdyrhold (som skrevet i husdyrhold-erklæring og her) vil føre til at huseier blir bedt om å kvitte seg med husdyret da dette blir å anse som brudd på ordensregler.

Ro i boligene

I tiden mellom kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av terrassene på kveldstid. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Utstyr, skilt, tilbygg, fasadeendringer m.m.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.m. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.

Endringer av varig karakter, dvs. påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhager m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

Allerede godkjente fasadeendringer, m.m. ligger som vedlegg til disse ordensreglene. Utførlige beskrivelser av godkjente endringer, utførelse, o.l. kan fås ved henvendelse til styret. Endringer som allerede er godkjent av borettslagets generalforsamling, skal ikke gjennomføres før disse er klarert med borettslagets styre.

Parkering

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Godkjente endringer pr april 2018

- Påbygg – eneboliger (vedlegg 1)
- Levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger (vedlegg 2)
- Levegg – altan 2. etasje, rekkehus (vedlegg 3)
- Terrasser 1. etasje (vedlegg 4)
- Varmepumpe – alle boliger (vedlegg 5)
- Utvendig persienne – alle boliger (vedlegg 6)
- Markise – alle boliger (vedlegg 7)

Det må likevel søkes om godkjenning fra styret før endringer fra punktene over gjennomføres. Dette fordi godkjente endringer har egne retningslinjer. Søknad med beskrivelse sendes til eiketunet2@gmail.com eller leveres i papirformat til styrets leder. (E-post er foretrukket.)

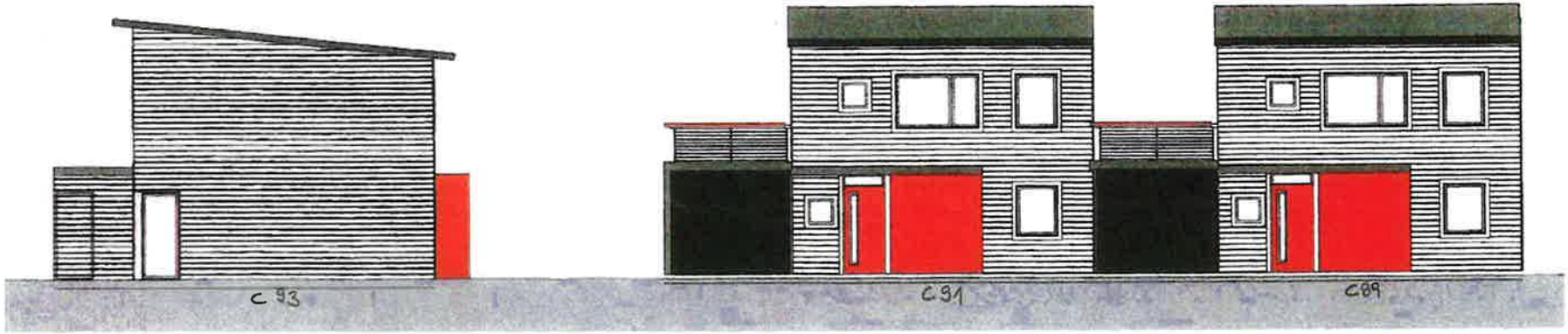
Vedlegg 1

Påbygg – over carport/på takterrasse, eneboliger (nr. 89, 91 og 93)

Hjemmelhaverne tillates etter skriftlig godkjenning fra styret å oppføre påbygg.
Grovskisser fra Asplan Viak skal danne grunnlag for påbygget.
Byggegodkjenning, kostnader for ytterligere arkitekt-/tekniske tegninger, samt oppføring påhviler den enkelte hjemmelhaver.
Fasadeendringen skal utføres av godkjent tømmer-/byggmester.
Hjemmelhaver må påregne økt andel felleskostnader.
Bate bestemmer pris per økt m2 grunnflate.

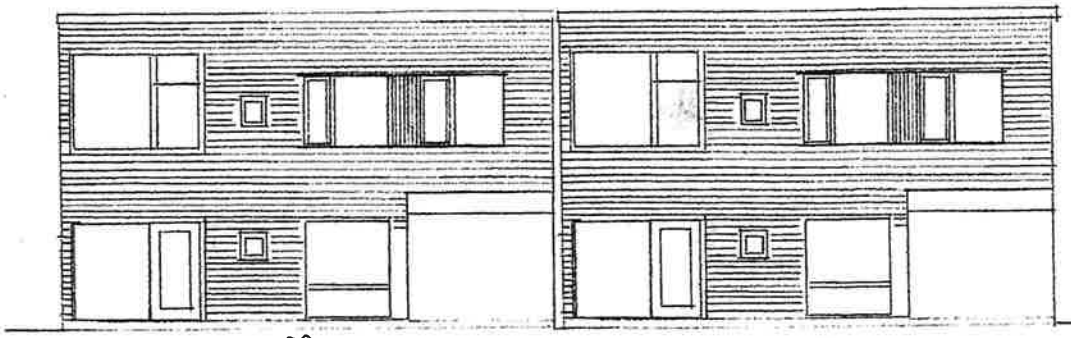


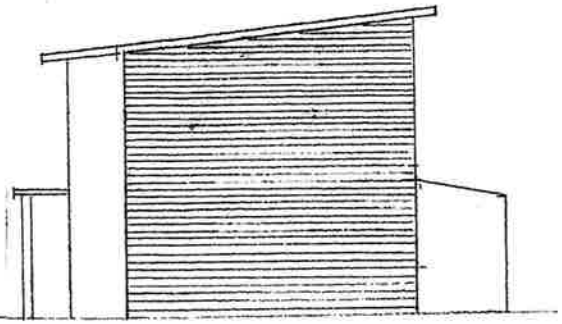
FASADE MOT SØR

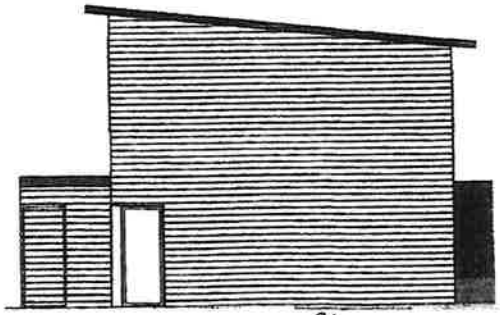


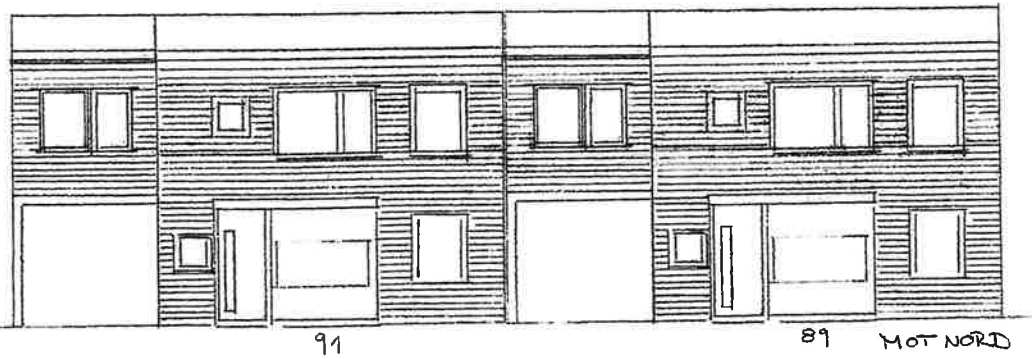
FASADE MOT NORD

Eiketunet 2	Stavanger Boligbyggelag	asplan viak	Skisseprosjekt	Påbygg hus C93/91/89 plan fasader	Sonja Sjølie	"Tegner"	AP 01
					#Pln	"Kontroll 1" 24.03.2009	

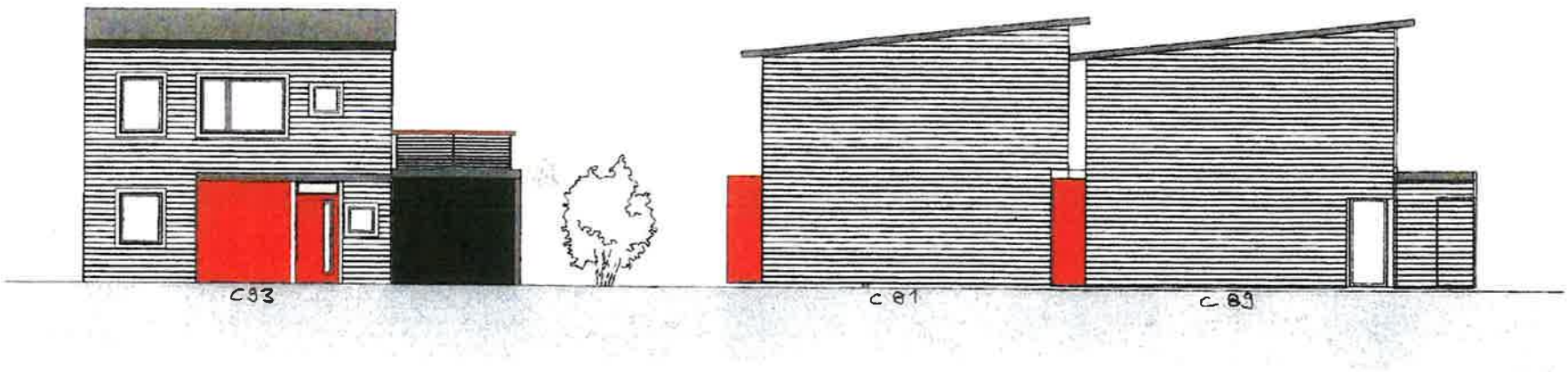




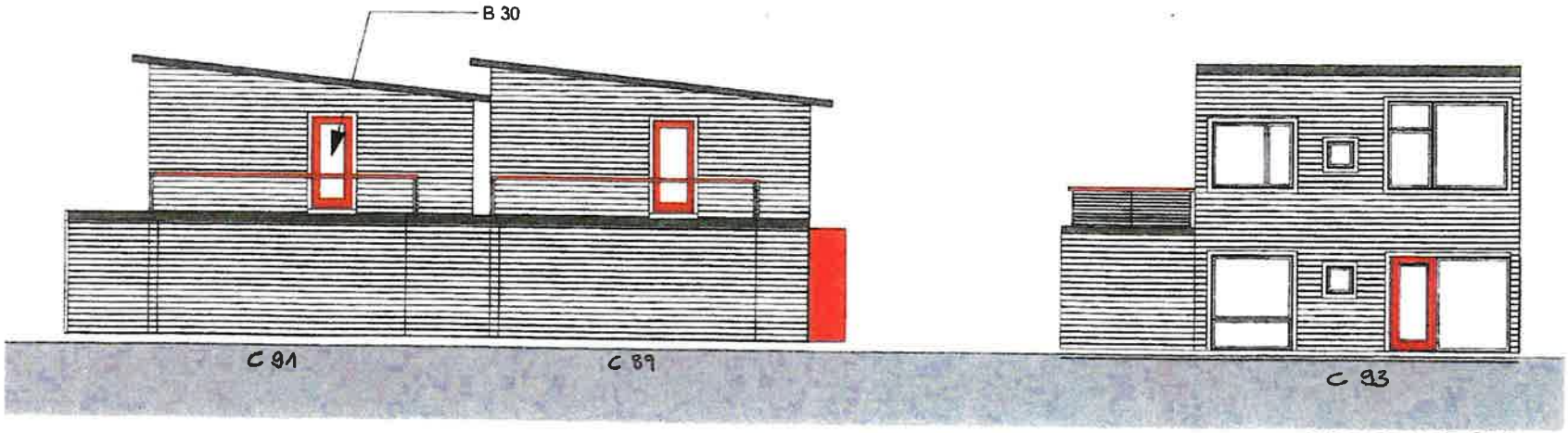




Prosjekt: Eiketunet 2	Oppdragsgiver: Stavanger Boligbyggelag	Asplan viak	Fase: Skisseprosjekt	Tegning: Påbygg hus C93/91/89 fasader	Oppdragsleder: Sonja Sjølie	Tegn.: "Tegner"	Målestokk:	Tegn. nr.: A P 04	Rev.:
					Oppdragsnr.: #Pin	Kontr.: "Kontroll 1"	Dato: 24.03.2009	Fag Type Etg Løpenr	

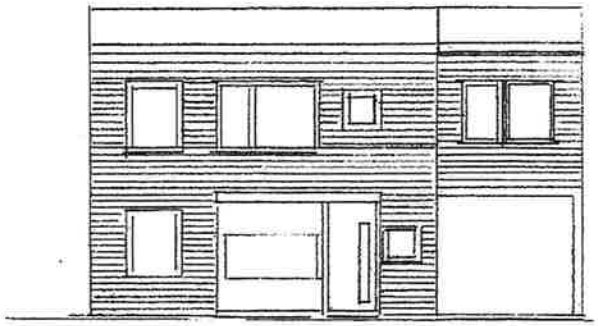


FASADE MOT VEST



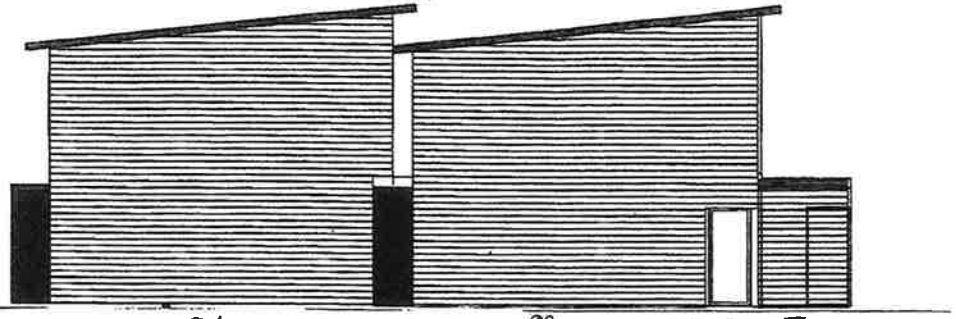
FASADE MOT ØST

Prosjekt: Eiketunet 2	Oppdragsgiver: Stavanger Boligbyggelag	asplan viak	Fase: Skisseprosjekt	Tegning: Eksisterende boliger C89-93	Oppdragsleder: Sonja Sjølie	Tegn.: "Tegner"	Målestokk:	Tegn. nr.: A P 02
					Oppdragsnr.: #Pln	Kontr.: "Kontroll 1"	Dato: 24.03.2009	Rev.:



93

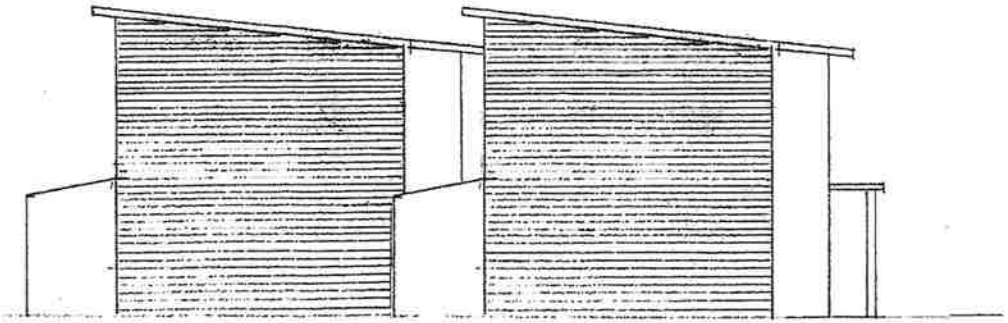




91

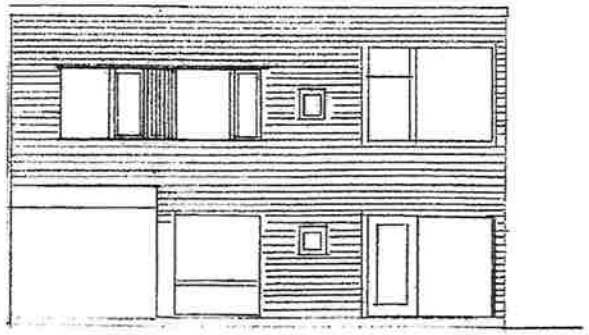
89

MOT VEST



89

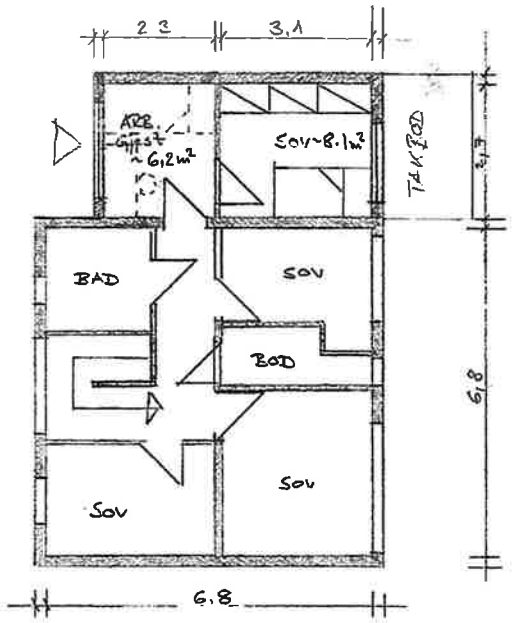
91

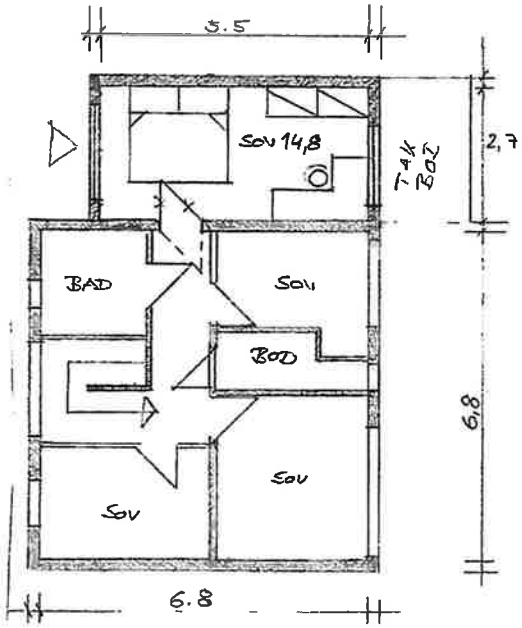


93

FASADE MOT ØST

Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:					
Eiketunet 2	Stavanger Boligbyggelag	Pasplan viak	Skisseprosjekt	Påbygg hus C93/91/89 fasader	Oppdragsleder: Sonja Sjølie	Tegn.: "Tegner"	Målestokk:	Tegn. nr: A P 03	Rev.:
					Oppdragsnr.: #Pln	Kontr.: "Kontroll 1"	Dato: 24.03.2009	Fag Type Etg Løpenr	





Prosjekt: Eiketunet 2	Oppdragsgiver: Stavanger Boligbyggelag	asplan viak	Fase: Skisseprosjekt	Tegning: Påbygg hus C93/91/89 plan	Oppdragsleder: Sonja Sjølie Oppdragsnr.: #Pin	Tegn.: "Tegner" Kontr.: "Kontroll 1"	Målestokk: Dato: 24.03.2009	Tegn. nr.: A P 05 Fag Type Stg Løpenr	Rev.:

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



Plan 1. etasje

Plan 2. etasje

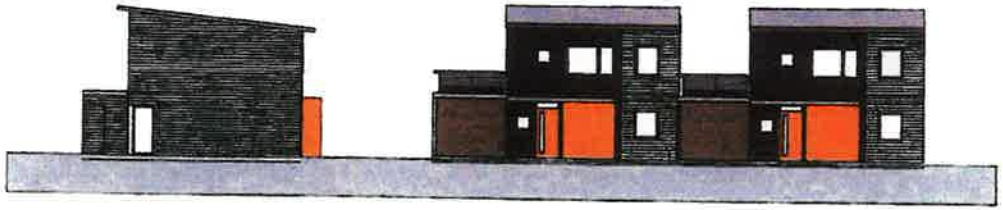
RAMMESØKNAD

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord delfelt**	BYGGHERRE: Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	PROSJEKTERER: ASPLAN VIAK AS, Stavanger Dalsnuten 7 4068 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax. +47 51 20 45 01	SOS	DATO: 19.09.05	TEGNING: **Rekke 02 type C 89-93**	TEGNINGSNR: AP102
			TEGN: Prosjekt 401818	MÅLESTOKK: 1. 200		

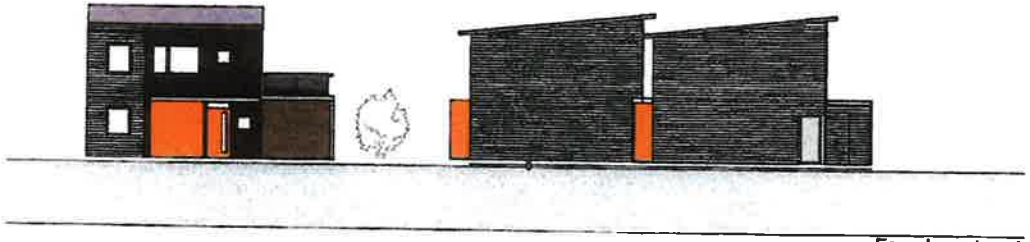
© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



Fasade mot sør



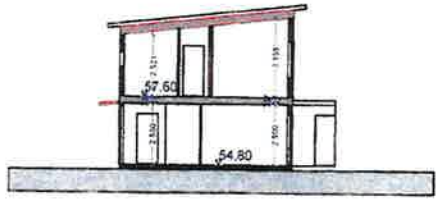
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Snitt A-A

RAMMESØKNAD

Gauselbakken Nord delfelt	Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	Asplan Viak AS, Stavanger Dusavik 7 4056 STAVANGER Tlf +47 51 99 45 00 Fax +47 51 99 45 01	SOS	19.09.05	Rekke 02 type C 89-93	A-302
			Prosjekt 401918	1: 200		

Vedlegg 2

Levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger

Hjemmelhaver tillates etter skriftlig godkjenning fra styret å oppføre levegg/gjerde rundt «egen» hage.

Der hekker er brukt som skille mellom eiendommene (rekkehus) skal disse ikke fjernes med mindre alle andelseiere i rekken er enig om dette. Det kan ikke brukes levegg/gjerde og hekk på samme sted.

Grovskisser fra Asplan Viak skal danne grunnlaget for gjerdet, men med følgende endring: Gjerdet skal ha toppbord og horisontale bord tilsvarende eksisterende rekkverk på balkong i 2. etasje. Det laveste punktet på gjerdet skal være 1 m. Port i gjerdet er frivillig.

Det er ønskelig at det brukes søylesko som er støpt fast i betongsøyler som går under telenivå, dvs ca 60cm dypt. Dette for å forhindre at gjerdet blir ustabilt og skjevt etter første vinteren. Bygges gjerde sammen med terrasse kan dette festes i terrasse.

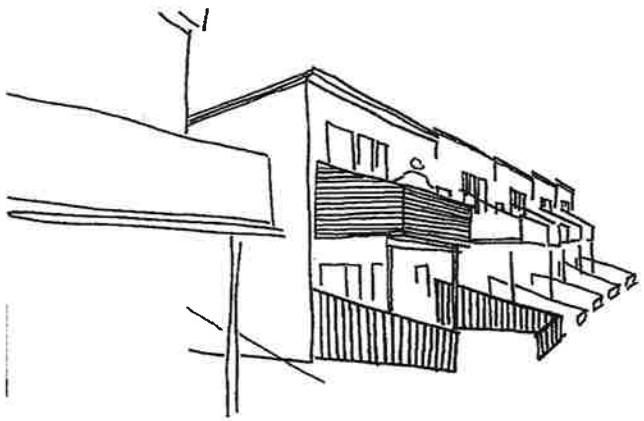
Hvis nytt gjerde skal bygges, må det avtales med nærmeste nabo(er) og styret om eksisterende skillevekk (vertikale bord) skal fjernes eller ikke.
Nytt gjerde kan bygges ut fra eksisterende skillevegg, men med horisontale bord som allerede beskrevet.

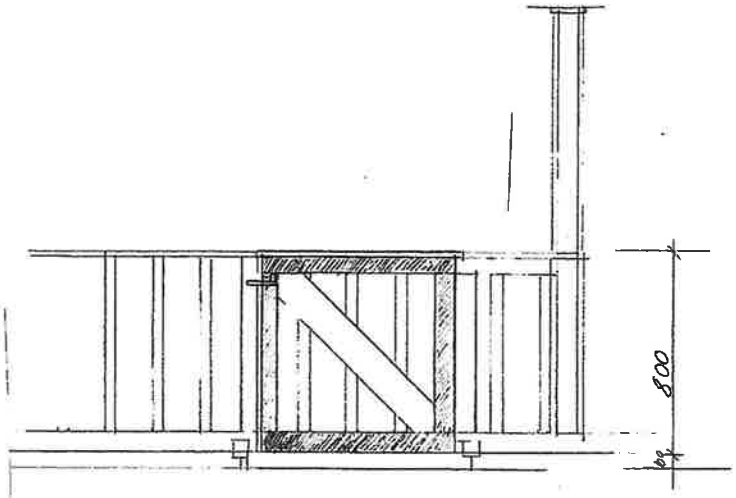
For helt nytt gjerde (gammel skillevegg borte) brukes mål fra tegning. Helning på skillevegg skjer mellom 1,2 m og 4 m. Høyde inntil vegg: Samme høyde som gammel skillevegg.

Egne tilpasninger for å passe tomt best mulig kan utføres, men ikke uten godkjenning fra styret.

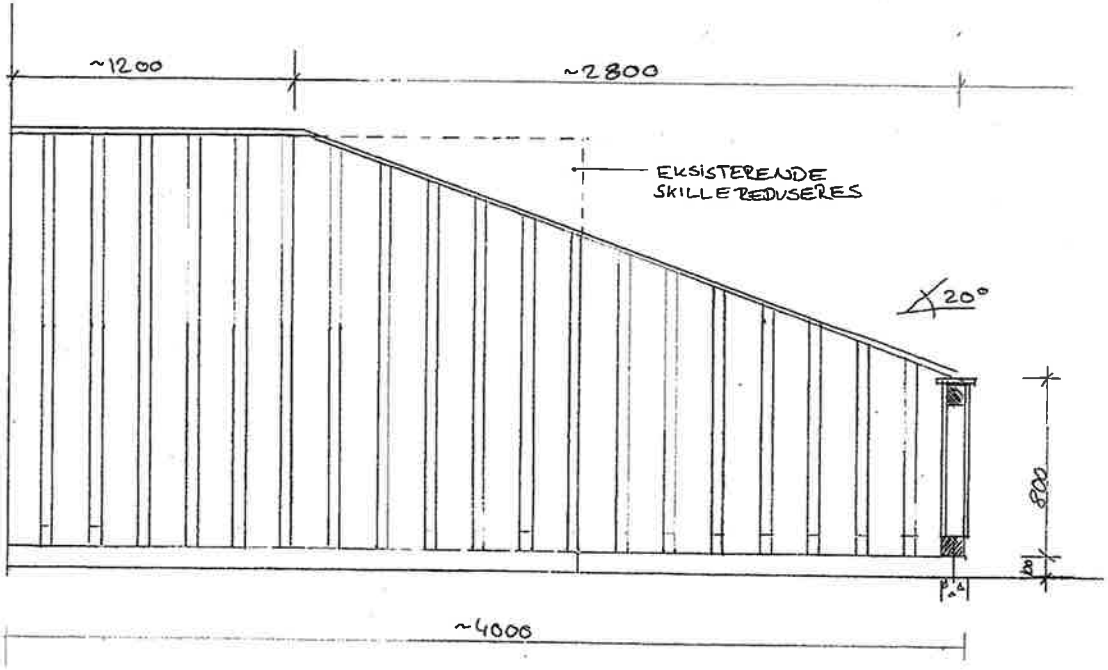
Kostnader for ytterlige arkitekt-/tekniske tegninger, samt oppføring, påhviler den enkelte andelseier.
Endringene skal utføres i royal-impregnert materiale (brun) tilsvarende det som er benyttet på balkongene i 2. etasje og ellers i borettslaget.

Andelseier plikter selv å vedlikeholde levegg/gjerder.
Manglende vedlikehold kan medføre at levegg/gjerde fjernes for andelseiers regning.
Levegg/gjerde medfører ingen endring i andel felleskostnader.





PORT I LAVENDEN
LÅSBANKDØR STEDS
BYGD



Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:					
Eiketunet 2	Stavanger Boligbyggelag	asplan viak	Skisseprosjekt	Gjerde prinsipskisse 1/20	Oppdragsleder: Sonja Sjølie	Tegn.: "Tegner"	Målestokk:	Tegn. nr.: A P 07	Rev.:
					Oppdragsnr.: #Pln	Kontr.: "Kontroll 1"	Dato: 24.03.2009	Fag Type Stg Løpenr	

Vedlegg 3

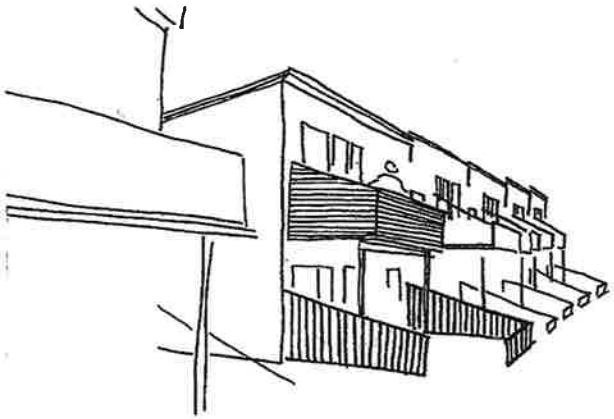
Levegg – altan 2.etasje, rekkehus

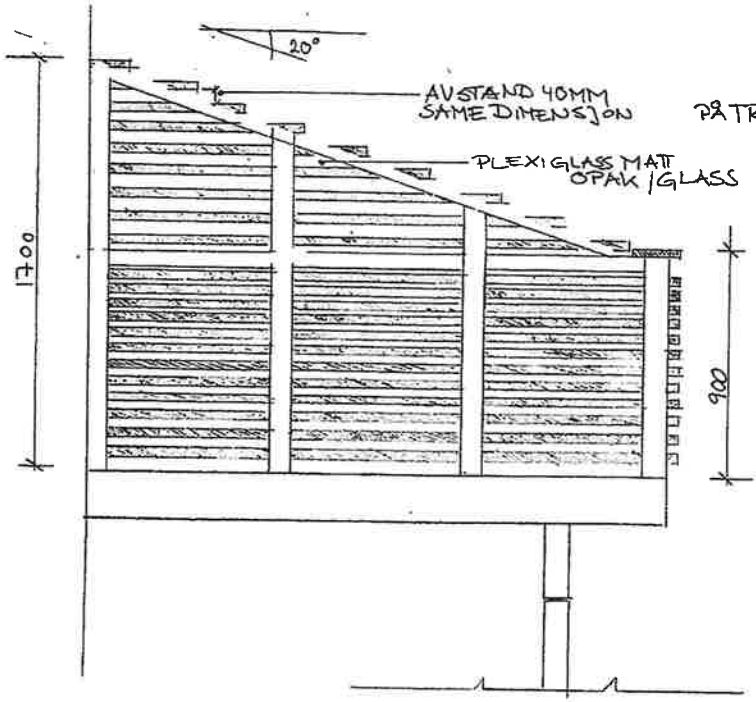
Hjemmelhaver tillates etter skriftlig godkjenning fra styret å oppføre skillevegg på egen balkong i 2. etasje.

Grovskisser fra Asplan Viak skal danne grunnlaget for skillevegg, men med følgende endring: Skillevegg skal ha toppbord tilsvarende eksisterende rekkverk, og skillevegg skal oppføres fra ytterhjørne og med en vinkel som medfører at høyden på veggen mot bolig blir 170 cm.

Toppbord som i dag er festet på toppen av rekkverket skal fjernes før bygging av levegg.

Kostnader for ytterlige arkitekt-/tekniske tegninger, samt oppføring, påhviler den enkelte andelseier.
Endringene skal utføres i royal-impregnert materiale (brun) tilsvarende det som er benyttet på balkongene allerede.
Skillevegg på balkong medfører ingen endring i andel felleskostnader.
Skillevegg kan bare settes opp på en side av balkong: Mot nord/for å skjerme mot nordavind.





PÅ TREVERK SOM PÅ EKSISTERENDE REKKVERK

SKJERMVEGG 1:20
MONTERES BARE PÅ
SIDEN MOT NORD

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:					
Eiketunet 2	Stavanger Boligbyggelag	asplan viak	Skisseprosjekt	skillevegger mellom balkongene	Oppdragsleder: Sonja Sjølle	Tegn.: "Tegner"	Målestokk:	Tegn. nr.: AP 08	Rev.:
					Oppdragsnr.: #Pln	Kontr.: "Kontroll 1"	Dato: 24.03.2009	Fag Type Etg Løpenr	

Vedlegg 4

Terrasser – 1. etasje

Terrasse tillates etter skriftlig godkjenning fra styret.
Terrassen skal være frittstående, det vil si at den ikke kan støpes, men skal i prinsippet være lett å fjerne. Betong elementer for av-vaddring er lov.
Det skal informeres om ønsket størrelse.
Der hekker er brukt som skille mellom eiendommene skal disse ikke fjernes, terrassen må tilpasses disse.
Gjerde skal ikke bygges inntil Thuja hekkene som skiller mellom boliger da dette kan hindre vekst samt tilkomst når hekkene skal klippes.
Terrassebordene skal legges i samme retning som grunnmur. (På langs, ikke fra vegg og utover.)

Ønskes det å bygge gjerde rundt terrassen skal retningslinjer for levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger følges. (Vedlegg 3).
Materiale terrassebord kan bestemmes av hjemmelhaver, men gjerde må uansett være i royalimpregnert materiale, farge brun. (Som balkong 2. etasje.)

Vedlegg 5

Varmepumpe – alle boliger

Varmepumpe tillates etter skriftlig godkjenning fra styret.
Skal monteres på en måte som ikke fører til unødvendig støy eller vibrering i vegg.
Kanaler som festes på vegg må males i samme farge som fasaden.
Hus til varmepumpe er lov men anbefales ikke lenger da disse forringer luftingen.

Vedlegg 6

Utvendig persienne – alle boliger

Utvendig persienne for solskjerming tillates etter skriftlig godkjenning fra styret.

Persiennene skal tilpasses vindu(ene) og være av mørk farge.
Må monteres av firma.

Vedlegg 7

Markise – alle boliger

Markiser tillates etter skriftlig godkjenning fra styret.

Fargevalg: Nøytrale farger ensfarget eller med striper.
Markiser i 2. etasje må monteres av firma.

Eiketunet Il Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 07.04.2026, kl. 18:00

Gausel Bydelshus, Honningkrukka

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

6 Reparasjon utført av andelseier som er styrets ansvar

7 Etterslep av reparasjoner på bygningsmassen.

8 Evaluering av ekstern styreleder.

9 Styrets bruk av advokat og Batehjelp

10 Valg

- 10.1 Valg av styremedlem for to år
- 10.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 10.3 Valg av valgkomité
- 10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Eiketunet II Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt på alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel, med mindre annet er avtalt eller følger av vedtektene. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse endringene eller tiltakene, med mindre annet er avtalt. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fasaden. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/bygningskropp. Der tiltaket vil gi økte kostnader for borettslaget, f.eks. til forsikring, offentlige avgifter eller vedlikeholdskostnader, vil andelseier være ansvarlig for denne delen av økningen.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene.

Styrets innstilling: Styres innstilling

Vedtektsendringen presiserer ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseier ved tiltak som varmepumper, markiser, innglassing og lignende. Andelseier får vedlikeholdsansvar for tiltak som er etablert på egen andel etter godkjenning. Formålet er å tydeliggjøre ansvar og unngå at kostnader for slike tiltak belastes fellesskapet.

6. Reparasjon utført av andelseier som er styrets ansvar

En del andelseiere har i mangel på handling fra styret, valgt å foreta utbedringer selv. Vil borettslaget overta ansvaret for disse utbedringer, eller vil det være andelseiers ansvar?

Kan styre forklare sitt ståsted i forhold til beboers ansvar når andelseier har utført reparasjon på noe som er styrets ansvar? Vil da andelseier av enheten, enten den som har utført eller ny eier, være ansvarlig ved en eventuell ny reparasjon?

Forslag til vedtak: Styre gir en forklaring om sitt standpunkt til GF.

Styrets innstilling: Skader/utbedringer følges opp fortløpende. Eiere som eventuelt har utestående saker bes kontakte styret via styremailen.

7. Etterslep av reparasjoner på bygningsmassen.

Mange andelseiere har fått negativt svar fra styret om utbedringer som ligger under styrets ansvar. Dette begrunnet med at styret ikke har råd. Hvor stort er dette etterslepet rent økonomisk? Hvor mange andelseiere gjelder dette?

Hvor mye etterslep har styre på reparasjoner av bygningsmassen etter vannskade og annet, grunnet økonomi? Hvor mange andelseiere dreier dette seg om?

Forslag til vedtak: Styret oppgir konkret etterslep og hvor mange andelseiere dette dreier seg om.

Styrets innstilling: Styret på vegne av borettslaget kjenner ikke til saker som det her refereres til.

8. Evaluering av ekstern styreleder.

Borettslaget har valgt å betale 60.000, - kroner for ekstern styreleder. Dette har nå virket i omtrent et år. Hvor i ligger forandringene/fordelene for styret og for andelseierne?

Forslag til vedtak: Styret legger frem en evaluering av ekstern styreleder, fra styrets side og fra andelseiernes side.

Styrets innstilling: Ekstern styreleder er valgt inn av generalforsamlingen i 2025. Styret ser ingen grunn til å lage egen evaluering allerede nå.

9. Styrets bruk av advokat og Batehjelp

Hvor mye midler har styre brukt til advokat og Batehjelp («gratis» advokathjelp til styret) mot beboere? Hvor mange saker gjelder dette? Hvor mange har fått trussel om at styre vil bruke advokat og Bate hvis ikke saken løser seg i styrets favør? I disse saken må beboer betale sin egen advokat. Styre bruker felleskapets penger og kan sett opp leien hvis utgiftene blir store. Samtidig er beboeren det gjelder med på å betale saken mot seg selv. Bate får beboere ingen hjelp fra for de står på styrets side, jeg har forsøkt. De henviser bare til at dette må vi ordne opp i med styret selv.

Forslag til vedtak: Styre informerer om beløp og antall «gratistimer» som er brukt, samt hvor mange saker dette gjelder.

Styrets innstilling: Det er kostnadsført kr 22.031,26,- i 2025 i Advokat bistand, i tillegg er det avsatt kr 8.000,- som boligselskapet får refundert via rettshjelpdekningen via IF.
Advokat har søkt om dette, men er p.t. ikke utbetalt.

Dette gjelder 1 sak

10. Valg

10.1 Valg av styremedlem for to år

Cecilie D. Kastner foreslås som nytt styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Cecilie D. Kastner velges som styremedlem for 2 år

10.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Anders Løge foreslås som varamedlem for 1 år

1 eier foreslås fra generalforsamlingen for 1 år

Forslag til vedtak: Anders Løge velges som varamedlem for 1 år

1 eier fra generalforsamlingen velges for 1 år

10.3 Valg av valgkomité

Styret foreslås som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomite

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styret velger en fra styret til å delta på Bate sin generalforsamling

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 698 876	1 598 976	1 698 800
Innbetalt til felles lån - avdrag		868 344	796 809	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 822 537	2 097 564	0
Tillegg felleskostnader		75 240	74 184	75 400
Sum Inntekter		**4 464 998**	**4 567 533**	**1 774 200**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	91 280
Forretningsførerhonorar		60 012	57 048	62 850
Tilleggstjenester forretningsfører		14 875	28 063	41 500
Revisjonshonorar	2	9 918	9 384	9 600
Drift og vedlikehold	3	33 641	37 532	217 000
TV og/eller internett		143 244	142 324	143 500
Forsikringer		296 680	249 000	319 600
Kommunale avgifter		315 120	301 902	362 000
Kontingent Boligbyggelag		8 050	6 900	8 050
Administrasjonskostnader		27 560	14 113	24 500
Sum kostnader		**954 740**	**891 906**	**1 279 880**
Driftsresultat		**3 510 257**	**3 675 627**	**494 320**
Finansielle poster				
Renteinntekter		25 506	18 118	15 000
Rentekostnader		2 302 284	2 571 510	442 000
Netto finanskostnader		**2 276 777**	**2 553 392**	**427 000**
Resultat	**4**	**1 233 480**	**1 122 235**	**67 320**

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	55 438 000	55 438 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 438 000**	**55 438 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 056	155 928
Forskuddsbetalte kostnader		79 504	73 077
Andre fordringer		8 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		629 342	322 611
Sum omløpsmidler		**759 902**	**551 616**
SUM EIENDELER		**56 197 902**	**55 989 616**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital		514 023	-719 457
Sum egenkapital	**6**	**516 323**	**-717 157**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	37 297 153	42 412 956
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	9 911 372	5 796 767
Borettsinnskudd		8 308 000	8 308 000
Sum langsiktig gjeld		**55 516 526**	**56 517 723**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		414	36 346
Leverandørgjeld		113 472	97 554
Påløpne renter		8 525	11 672
Annen kortsiktig gjeld		42 642	43 479
Sum kortsiktig gjeld		**165 054**	**189 051**
Sum gjeld		**55 681 580**	**56 706 774**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 197 902**	**55 989 616**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Geir Lund	Anita Olderkjær	Cecilie Davis Kastner
Styreleder	Styremedlem	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.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 447	5 290
6630 Vedlikehold uteområde	7 121	11 281
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 963	6 821
6730 Teknisk rådgivning	0	1 600
6780 Drifts- og serviceavtaler	13 110	12 540
Sum	**33 641**	**37 532**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**1 233 480**	**1 122 235**
Avdrag på lån	-1 001 197	-920 090
Endring disponible midler	**232 283**	**202 145**
Omløpsmidler	**759 902**	**551 616**
Kortsiktig gjeld	**165 054**	**189 051**
Disponible midler	**594 848**	**362 565**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 438 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 438 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 438 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	2 300	0	2 300
Egenkapital	514 023	1 233 480	-719 457
Sum Egenkapital	**516 323**	**1 233 480**	**-717 157**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Stavanger**	**Handelsbanken Stavanger**
Formål:	Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.	
Lånenummer:	**96867194409**	**96867146900**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.34 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 610 000	47 097 000
Lånesaldo 01.01:	8 102 434	34 310 522
Avdrag i perioden:	129 376	4 986 427
Lånesaldo 31.12:	**7 973 058**	**29 324 095**
Saldo 5 år frem i tid:	7 158 159	25 357 701
Andelssaldo 01.01:	0	5 796 767
Innbetalt IN i perioden:	0	4 250 816
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	136 210
Andelssaldo 31.12:	**0**	**9 911 372**
Sum pantegjeld for lån:	**7 973 058**	**39 235 468**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 55 516 526 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 55 438 000.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Eiketunet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiketunet II Borettslag

Styreleder	Geir Lund (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Cecilie Davis Kastner (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Anita Olderkjær (sign.)	11.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Eiketunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiketunet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig 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.

Penneo Dokumentnøkkel: L57N8-94JUI-N3L7B-MXHOP-H04IM-LGAK7

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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.

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: L57N8-94JUI-N3L7B-MXHOP-H04IM-LGAK7

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 14:16:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L57N8-94JUI-N3L7B-MXHOP-H04IM-LGAK7

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 Eiketunet II Borettslag

Eiketunet II Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 23 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 981938348.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Geir Lund
Styremedlem, Anita Olderkjær
Styremedlem, Cecilie Davis Kastner
Varamedlem, Anders Løge
Varamedlem, James Kyrianov Fabricius

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter og behandlet 6 saker. I tillegg løpende saker som ble løst i perioden

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Ulovlig oppsett av pergola

Styret måtte håndtere en sak i forbindelse med at en eier hadde satt opp en pergola ulovlig på terrassen sin. Lang historie kort - Bate advokat måtte til slutt inn i bildet og saken ble etter hvert løst. Eier har også flyttet etter at saken ble løst.

Annet

- Det har blitt gjennomført 1 dugnad i fjor

- Gjennomgang bestående leverandøravtaler

- Kruse Smith saken anses ikke ferdigstilt og det arbeides videre med dette

Styrets planer fremover

- Dugnad vår og høst

- Male ytterdører/vurdere kvalitet på nevnte

- Øke tilhørigheten til borettslaget

Forsikringsavtale

Eiketunet II Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer

SP0003299352.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiketunet II 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.

Torsdag 24.04.2025, kl. 19:30

Gausel Bydelshus

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 Ekstern styreleder

6 Informasjon til borettslagets medlemmer

7 Årshjul

8 Endring i ordensregler

9 Vedlikehold av bygningsmassen

10 Innhenting av FDV dokumentasjon

11 Endring i branninstruks

12 Endring av vedtekter

13 Gjennomgå ordensregler

14 Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

15 Valg

- 15.1 Valg av leder for 2 år
- 15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 15.4 Valg av valgkomité
- 15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Eiketunet II 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

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,-
Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert. Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forslag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Styrets innstilling: Hjemmesiden hadde akkurat blitt ferdig da ble valgt inn ny styreleder, og han opprettet facebook-gruppen til borettslaget for online nyheter m.m. Hjemmesiden ble da nedprioritert, og nyhetssiden vi hadde der ble tatt bort. På grunn av til tider ufine og usaklige innlegg og kommentarer i facebook-gruppen har denne blitt slettet. Styret ønsker at hjemmesiden vår skal være

vår offisielle online platform.

Forslag til vedtak:
Hjemmesiden vår skal være borettslagets hoved online informasjonsside, og denne vil bli oppdatert.
Papir i postkassene fortsetter som før å være hovedmåten for å gi ut informasjon til alle andelseiere.
Om styret ønsker å bruke Bate min side som kommunikasjonsplatform utenom skal være opp til sittende styre å bestemme.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå. Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Styrets innstilling: Slike retningslinjer for hvordan et styre skal jobbe vil ikke fungere i praksis fordi det ikke er mulig å bestemme dato/ukenummer for planlagte aktiviteter for et år eller et halvt år allerede i januar.
Et styre må selv få lov til å bestemme hvordan de skal jobbe. Generalforsamlingen kan ikke detaljstyre hvordan sittende styrer skal jobbe.
Vårdugnad før 17. mai utføres alltid så nærme 17. mai som mulig. Grunnen til dette er at hvis det går flere uker mellom dugnad og 17. mai vil løvetann/ugress ofte ha vokst tilbake igjen til 17. mai. Styret gir andelseiere som er forhindret fra å møte anledning til å ta kontakt for å få en oppgave som kan utføres ved valgfri anledning før 17. mai.
Så lenge alle aktiviteter som skal eller må gjennomføres blir gjennomført, betyr det at planleggingen også er som den skal være.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen skal ikke bestemme eller sette retningslinjer for hvordan styret skal jobbe/planlegge. Sittende styrer bestemmer selv dette.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart. Eksempel 1 er at det nevnes hund/ katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her. Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema. Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag,

blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr. Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Styrets innstilling: Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes. Begrensningen er der i hovedsak for å ta hensyn til alle naboer. Dette, sammen med erfaringer og tidligere historikk i borettslaget, har ført til at begrensningen nå er der. Vi er et trangt borettslag der vi bor tett, og det er lytt mellom andelene.
En begrensning på 2 hunder/katter forhindrer at borettslaget plutselig skulle sitte i en situasjon der det blir så mye hunder/ katter at naboer sjeneres unødig. Dersom man ønsker å argumentere for at 1 dyr kan sjenere mer enn f.eks. 4 dyr til sammen, kan man motargumentere med at det i de fleste tilfeller likevel blir mer sjenanse med mange dyr enn få. Måter katter kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel at de går på/legger seg på biler, markering, avføring på lekeplasser eller i andres hager, legger seg i andres hagemøbler. Måter hunder kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel ved bjeffing. Jo flere hunder og katter det er i borettslaget, jo hyppigere vil disse "plagene" vise seg. Styret ønsker ikke å ha et totalforbud, men ønsker å ha begrensning på hunder/katter da dette er dyr som oftest sjenerer andre naboer.

Forslag til vedtak:
Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette. Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

Styrets innstilling: Den gjeldende vedlikeholdsplanen er fra 2024, og styret bruker vedlikeholdsplanen når neste års budsjett skal bestemmes. En vedlikeholdsplan er heller ikke noe borettslaget må følge slavisk, men den viser hva som er anbefalt å gjøre og når, samt med en estimert kostnad. Vedlikeholdsplanen blir laget av Bate i egen portal som heter Build, og denne portalen har styret innloggingen til. Bate har alltid en befaring i borettslaget før vedlikeholdsplanen oppdateres. Frem til 2024 skjedde dette hvert år, fra 2024 vil det skje annen hvert år. Så neste oppdaterte vedlikeholdsplan vil derfor lages i 2026. De 2 årene Anita har vært styreleder har hun vært med på befaring og hatt tett dialog med Anders Ree i Bate om vedlikeholdsplanen.
I en perfekt verden hadde borettslaget hatt så mye penger at alt i planen kunne ha blitt gjennomført.
Men det har tidligere år ikke blitt avsatt mye penger for fremtidig vedlikehold.
Mellom 2018 og 2023 har det blitt byttet terrassedører i 2. etasje, byttet de fleste vinduer i 2. etasje, vi har fått nytt tak med bedre lufting og nye takhatter, det er isolert der det manglet isolasjon i 2. etasje og hele borettslaget har blitt oljet. Borettslaget måtte ta opp lån, noe som øker felleskostnadene. Vi ønsker heller å fremme dugnadsånd enn å betale andre for å gjøre utvendige jobber som vi kan klare selv. Da sparer vi i hvert fall litt penger. Og vi ønsker å ta kun det aller nødvendigste dette året da vi må få spart oss opp mer penger.
Vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av vårt uteområde er borettslagets ansvar. Vedlikehold av tillegg satt opp av andelseier i ettertid er andelseiers ansvar. Ellers ønsker vi å henvise til vedtektene da ansvar står spesifisert der.

Forslag til vedtak:
Styret er allerede sitt ansvar bevisst og bruker oppdatert vedlikeholdsplan, så dette er ikke en sak det er behov å stemmes over.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

Styrets innstilling: Styret har allerede tatt ansvaret for å innhente FDV dokumentasjon. Nåværende styreleder ble oppmerksom på at styret mangler borettslagets fdv dokumentasjon i oppstartsfasen av prosjektet nye vinduer/nytt tak sammen med Bate som var prosjektleder i 2021. Vi har kontaktet Bate, alle tidligere styreledere (kun en som vi ikke får kontakt med), personer som jobbet i Kruse, personer som jobber i Backe og også Solon.
Alle sier at det er styret som fikk dokumentasjonen i papirformat da borettslaget var nytt. Ingen har dette elektronisk.
Vi har fokus på å lagre dokumentasjon hver gang vi mottar noe. Sittende styre bruker Google Drive der alle dokumentene våre lagres. Frem til 2023 hadde ikke en felles lagringsplattform blitt

brukt siden ca 2010-2012. Det ble ikke overlevert noe fra forrige styreleder til nåværende styreleder. Vi har måttet gjøre en skikkelig gravejobb selv for å opparbeide oss et elektronisk arkiv.

Forslag til vedtak:
Styret har allerede tatt ansvaret og mener at dette ikke er en sak det er behov å stemme over.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil. Forslag til tekst; Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

Styrets innstilling: Styret er enig. Dette vil vi også få inn i ordensreglene som er planlagt oppdatert til neste generalforsamling.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

Styrets innstilling: Et slikt krav med påfølgende karantene vil ikke være til borettslagets beste da det vil forhindre et styremedlem som gjør en god jobb og som ønsker å sitte i styret fra å få være i styret. Slike krav vil også forhindre generalforsamlingen å stemme inn personer i styret som de ønsker å ha i styret.
Det er positivt for borettslaget å ha personer i styret som kjenner borettslaget og dets historikk godt.
Vi forstår at forslaget kunne vært positivt i et stort borettslag der flere andelseiere ønsker å komme inn i styret men aldri får sjansen fordi det bare er de samme personene som blir valgt inn i styret hele tiden, men det er ikke tilfelle i vårt borettslag. Med kun 22 andeler som kan velges inn i styret (1 andel eies av Stavanger Kommune) kan man risikere å til slutt ikke ha nok personer som ønsker eller har lov til å stille på valg. I løpet av en 10-års periode må det velges 3 unike styrer med denne modellen.
Selv om styret offisielt har vært valgkomité kan hvem som helst stille på valg for å bli med i styret på generalforsamling, og slik ønsker vi å fortsatt ha det.

Forslag til vedtak:
Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres ikke.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort. Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.
2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1) Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. Ikke behandlet og vedtak
Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse
2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen: "Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes."
2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen. Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)
2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene
2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF. Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023 Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)
2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.
Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Styrets innstilling: Styret har ikke endret på ordensreglene denne perioden, og kan ikke svare for hvordan tidligere styrer har informert i borettslaget når det har blitt oppdateringer/endringer i ordensreglene.

Vi kan kun svare for hvordan vi selv ville gjort det, og det er via brev i postkassen. Nettsiden vår hadde også blitt oppdatert. Planen for periode 2025-2026 er å gå igjennom ordensreglene og endre/legge til/oppdatere flere avsnitt. Dette ville vi ha informert om på generalforsamlingen i 2026. Styret har lov til å gjøre oppdateringer/endringer i ordensreglene på styremøter.

Forslag til vedtak:
Endringer i ordensregler skal orienteres om til alle andelseiere.

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse

endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/ bygningskropp.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene.

Styrets innstilling: Legges til i vedtektene.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) står på valg.

Forslag til vedtak: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

Styrets innstilling: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Olderkjær velges som styremedlem.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Forslag til vedtak: James Kyrianov Fabricius velges til vara.

15.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Styrets innstilling: Styreleder eller et annet medlem fra styret kan velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 598 976	1 405 412	1 698 800
Innbetalt til felles lån - avdrag		796 809	854 744	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 097 564	1 862 569	0
Tillegg felleskostnader		74 184	46 326	74 000
Sum Inntekter		**4 567 533**	**4 169 051**	**1 772 800**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 700
Forretningsførerhonorar		57 048	54 432	60 000
Tilleggstjenester forretningsfører		28 063	29 032	14 900
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 200
Drift og vedlikehold	3	37 532	635 702	232 800
TV og/eller internett		142 324	137 722	144 000
Forsikringer		249 000	208 256	297 100
Kommunale avgifter		301 902	298 754	361 000
Kontingent Boligbyggelag		6 900	6 900	8 050
Administrasjonskostnader		14 113	9 757	18 200
Sum kostnader		**891 906**	**1 434 836**	**1 190 950**
Driftsresultat		**3 675 627**	**2 734 216**	**581 850**
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 118	16 225	9 000
Rentekostnader		2 571 510	2 256 140	460 400
Netto finanskostnader		**2 553 392**	**2 239 916**	**451 400**
Resultat	**4**	**1 122 235**	**494 300**	**130 450**

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	55 438 000	55 438 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 438 000**	**55 438 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		155 928	153 798
Forskuddsbetalte kostnader		73 077	61 158
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		322 611	100 046
Sum omløpsmidler		**551 616**	**315 002**
SUM EIENDELER		**55 989 616**	**55 753 002**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital		-719 457	-1 841 692
Sum egenkapital	**6**	**-717 157**	**-1 839 392**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	42 412 956	44 761 385
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	5 796 767	4 368 428
Borettsinnskudd		8 308 000	8 308 000
Sum langsiktig gjeld		**56 517 723**	**57 437 813**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 346	3 035
Leverandørgjeld		97 554	95 351
Påløpne renter		11 672	14 845
Annen kortsiktig gjeld		43 479	41 350
Sum kortsiktig gjeld		**189 051**	**154 581**
Sum gjeld		**56 706 774**	**57 592 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 989 616**	**55 753 002**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anita Olderkjær	James Kyrianov Fabricius	Cecilie Davis Kastner
Styreleder	Styremedlem	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.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

Borettslaget 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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 290	612 004
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 281	5 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 821	3 338
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 600	2 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 540	13 110
Sum	**37 532**	**635 702**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**1 122 235**	**494 300**
Avdrag på lån	-920 090	-1 006 555
Endring disponible midler	**202 145**	**-512 255**
Omløpsmidler	**551 616**	**315 002**
Kortsiktig gjeld	**189 051**	**154 581**
Disponible midler	**362 565**	**160 421**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 438 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 438 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 438 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 300	0	2 300
Egenkapital	-719 457	1 122 235	-1 841 692
Sum Egenkapital	**-717 157**	**1 122 235**	**-1 839 392**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av rehabilitering av tak og vinduer i 2022. Bygningsmassen er oppført i 2007. 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 økonomistyring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Stavanger**	**Handelsbanken Stavanger**
Formål:	Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.	
Lånenummer:	**96867194409**	**96867146900**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.84 %	5.68 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 610 000	47 097 000
Lånesaldo 01.01:	8 225 567	36 535 818
Avdrag i perioden:	123 133	2 225 296
Lånesaldo 31.12:	**8 102 434**	**34 310 522**
Saldo 5 år frem i tid:	7 382 494	30 238 128
Andelssaldo 01.01:	0	4 368 428
Innbetalt IN i perioden:	0	1 513 451
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	85 112
Andelssaldo 31.12:	**0**	**5 796 767**
Sum pantegjeld for lån:	**8 102 434**	**40 107 289**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 56 517 723 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 55 438 000.

Resultat og balanse med noter for Eiketunet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiketunet II Borettslag

Styreleder	Anita Olderkjær (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	James Kyrianov Fabricius (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Cecilie Davis Kastner (sign.)	20.03.2025

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 Eiketunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiketunet II 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: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

© 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: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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
2025-03-21 13:24:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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 Eiketunet II Borettslag

Eiketunet II Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 981938348.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Anita Olderkjær
Styremedlem, Cecilie Davis Kastner
Styremedlem, James Kyrianov Fabricius
Varamedlem, Rune Alnes
Varamedlem, Martin Reime

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
- 2 dugnader, 1 på våren og 1 på høsten.
- Sensommerfest etter høstdugnaden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
- Ny klatrevegg på lekeplass.
- Det er bestilt gjesteparkeringsskilt for 1 parkeringsplass inne på «tunet», og det merkes på nytt for å tydeliggjøre at det bare er plass til 1 bil.
- Befaring med Bate ifm oppdatering av vedlikeholdsplanen.
- Sjekket serviceavtale for takene. For å kunne ha dette må det først monteres sikring på alle tak (kroker/wire). Vi har fått pristilbud men ikke ønsket å bruke penger på dette i denne perioden.
- Befaring med vaktmesteren i Bate etter observasjon av krakkeleringer i takutstikk på 1 andel.
- Ny Altibox avtale.
- Kruse Smith: Flere forsøk på å avtale møte med Solon Reklamasjon Vest har ikke ført frem.

Styrets planer fremover

- Male ytterdørene. Vi håper å male selv.
- Dugnad før 17. mai.
- Sommerfest 2025.
- Kruse Smith: Siden Solon Reklamasjon Vest bare avviser oss ønsker vi å fremlegge vår dokumentasjon til ny styreleder for å få en vurdering på om vi bør gjøre noe videre.
- Oppdatering av ordensreglene.
- Oppdatering av websiden vår.

Forsikringsavtale

Eiketunet II Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003299352.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

SAK – Informasjon til borettslagets medlemmer

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert.

Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forlag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

SAK – Årshjul

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå.

Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

SAK – Endring i ordensregler

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart.

Eksempel 1 er at det nevnes hund/katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her.

Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema.

Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag, blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr.

Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig.

• Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg.

• Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter.

• Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Forslag til vedtak: Ordensreglene oppdateres som foreslått i saksfremlegget

SAK - Vedlikehold av bygningsmassen

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette.

Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

SAK - Innhenting av FDV dokumentasjon

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

SAK - Endring i branninstruks

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil.

Forslag til tekst;
Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

SAK - Endring av vedtekter

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

SAK - Gjennomgå ordensregler

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort.

Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.

2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1)
Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. **Ikke behandlet og vedtak**

Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse

2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen:

“Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.”

2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen.

Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)

2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene

2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF.

Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023

Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)

2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.

Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedlegg 1

GF 2008

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.
Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener og beplantning.
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.
Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.
Beplantning, dvs hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Hus med andre dyr.

Husdyrhold.
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale,samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol, varmepumper, og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348 2008

REGLER FOR HUSDYRHOLD
Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:
Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

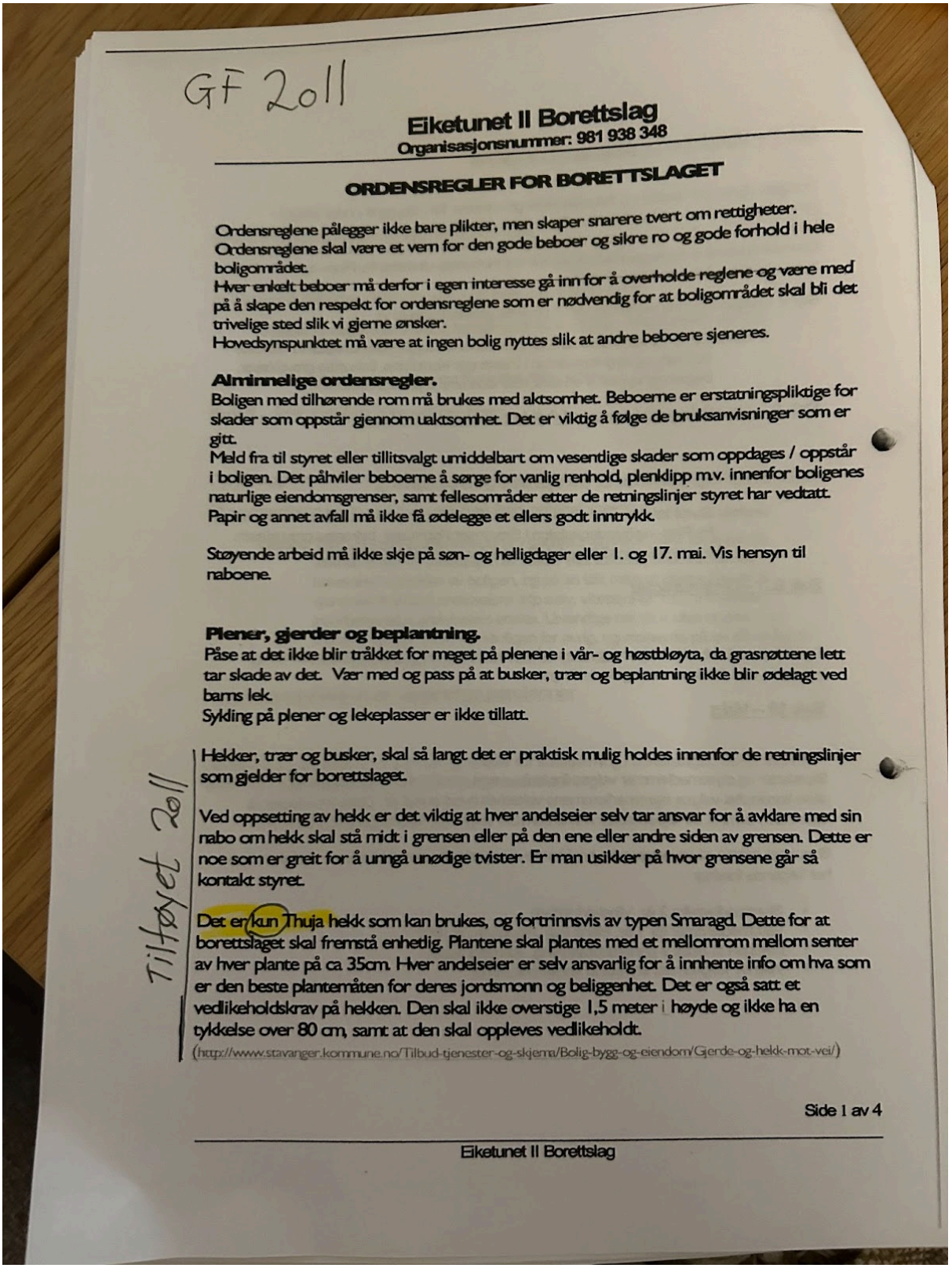
Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.
Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den
Leietaker
Husdyr
Adresse

Vedlegg 2



GF 2011

Eiketunet II Borettslag
Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter.
Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt.
Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener, gjerder og beplantning.
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.
Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Tilføyet 2011

Hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Ved oppsetting av hekk er det viktig at hver andelseier selv tar ansvar for å avklare med sin nabo om hekk skal stå midt i grensen eller på den ene eller andre siden av grensen. Dette er noe som er greit for å unngå unødige tvister. Er man usikker på hvor grensene går så kontakt styret.

Det er kun Thuja hekk som kan brukes, og fortrinnsvis av typen Smaragd. Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. Den skal ikke overstige 1,5 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
(http://www.stavanger.kommune.no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Gjerde-og-hekk-mot-vei/)

GF 2011

TrHøyet 2011

Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Asplan Viak sine tegninger for gjerde og levegg skal følges og kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Det er ønskelig at det brukes søyle-sko som er støpt fast i betongsøyler som går under telenivå, dvs ca 60cm dypt. Dette for å forhindre at gjerdet blir ustabilt og skjevt under kalde vintre. Det skal være en max avstand mellom søylene på 180cm. Det skal brukes trevirke med Royal-beis lik den som er på rekkehusene. Toppbordet på rekkverket skal være lik det som er på terrassene idag. Gjerdet skal ha vertikal bordkledning lik de eksisterende leveggene på bakkenivå. Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold.
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av terrassene på kveldstid. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, varmepumper, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

TrHøyet 2011

Utvendig solskjerming av boenhetene kan kun gjøres med oppsetting av markiser. Duken skal være brun-stripete. Oppsetting av dette må godkjennes av styret. Skulle det være andre ønsker må dette behandles av styret etter en utfyllende søknad og en eventuell godkjenning i Generalforsamling.

Om carport skal bygges om til garasje så skal dette godkjennes av styret. Ombyggingen utføres på en slik måte at man ikke kan se at det tidligere har vært en carport, samt at det

GF 2011

Tilføyet 2011

er helhetlig og likt resten av borettslaget. Dette betyr at porten skal være fra Hørman Garasjeporter, Type; *EPU40 – Silk-grain, Mål; bredde 2375mm og høyde 2250mm, Farge; RAL 9016*. Panel skal være Royal panel som det er pr idag, samt at bekledning rundt eksisterende carport fjernes for å flette inn ny panel på en skikkelig måte. Om man har elektrisk portåpner eller ikke er et frivillig valg.

Om det er ønskelig med levegger oppe på terrassene så skal dette godkjennes av styret. Oppsettingen utføres i henhold til tegningene fra Asplan Viak sine tegninger for levegg som kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Toppbordet som idag er festet på toppen av rekkverket skal fjernes før bygging av levegg. Leveggen skal starte i ytterkant på rekkverket og inn mot punktet som treffer 170cm opp fra gulvnivået. Materialene som brukes skal være lik de som er brukt på rekkverket idag, dvs Royal beiset. Materialene skal også være identiske med eksisterende slik at det ikke ser ut som et påbygg av rekkverket. Styret forbeholder seg retten til å kreve at levegger vedlikeholdes eller fjernes.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Vedlegg 3

Det som er markert med gult er blitt tilføyet eller endret i 2023. Har tatt ut avsnitt som har endringer fra 2008 og 2011, fra den utgaven ligger ute på hjemmesiden.

Plener, gjerder og beplantning

Hekktypene som skal brukes er Laurbærhegg og Thuja (fortrinnsvis av typen Smaragd). Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35 cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. Den skal ikke overstige 1,8 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje.
Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt dersom du som beboer utfører følgende/følger kravene under:

1. **Alle som ønsker å skaffe seg husdyr skal sende inn skriftlig søknad til styret FØR man anskaffer seg husdyret.**

2. **Alle som søker og får godkjent husdyr må lese og signere husdyrhold-erklæring som skal returneres til styret. Last ned husdyrhold-erklæring HER.**
3. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hankatter kastreres.**
4. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hunnkatter steriliseres.**
5. **Det er tillatt med maks 2 hunder/katter per husstand så sant krav om søknad og husdyrhold-erklæring oppfylles.**

Brudd på regler for husdyrhold (som skrevet i husdyrhold-erklæring og her) vil føre til at huseier blir bedt om å kvitte seg med husdyret da dette blir å anse som brudd på ordensregler.

Godkjente endringer pr april 2018. Det er ingen sak på GF 2018 som handler om ordensregler eller noe protokollført. Hvor kom denne forandringen fra?

- **Påbygg – eneboliger**
- **Levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger**
- **Levegg – altan 2. etasje, rekkehus**
- **Terrasser 1. etasje**
- **Varmepumpe – alle boliger**
- **Utvendig persienne – alle boliger (Dette ble nedstemt i 2011, Ikke blitt tatt opp på GF etter det eller godkjent)**
- **Markise – alle boliger.**
  Det må likevel søkes om godkjenning fra styret før endringer fra punktene over gjennomføres. Dette fordi godkjente endringer har egne retningslinjer.

Vedtekter

for Eiketunet II borettslag, org nr 981 938 348

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **10.** mars 2000, sist endret den 23. mars 2015.

I. Innledende bestemmelse

1-1 Formal
Eiketunet **II** borettslag er et samvirkeforetak som har til formal 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) Borettslaget ligger i Stavanger 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 (I). Det samme gjelder selskap som har til formal å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formal 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.

(4) I tillegg har kommunen rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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 å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget 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 for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til 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 har rett til å 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 til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk star 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 separasjon 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 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende *er* 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet 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 skiftet eier.

3-3 Nærmere em forkjøpsretten
(I) 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 få 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 mate.

4. Borett og bruksoverlating

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 andelseiere.

(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 bruken 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 arene. 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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 hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(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.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til a føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utforing 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
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 a kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
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 l3.

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
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
(I) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to fir. Varamedlemmer velges for ett ar. 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. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte sa 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 tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til 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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
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 pa 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
- 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
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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 forhand fastsette at den som far 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 spørsmal 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
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til 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
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til a 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
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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 21 i EIKETUNET II BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 981938348

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.04.2026 kl. 10.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.04.2026 kl. 10.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2374482-1/200 16.12.2024 11:12 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 405 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SOLBERG BØRGE
FØDT: 10.02.1968 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/161904-2/201 13.09.2007 **REGISTRERING AV 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 14, Bruksnummer 1662 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.04.2026 kl. 10.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.04.2026 kl. 10.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/695192-1/200 03.09.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 52 709 000
Omsetningstype: Fritt salg
EIKETUNET II BORETTSLAG
ORG.NR: 981 938 348

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:

2007/771336-1/200 27.09.2007 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 8 308 000
Panthaver: ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JF § 2-11
1.LEDD L
LØPENR: 7625126

2008/461381-2/200 06.06.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/307258-1
Viker for kr 47 097 000,- av panteobligasjon stor kr 55 000 000,-

2008/307258-1/200 16.04.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 55 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2018/1379017-1/200 08.10.2018 21:00 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 47 097 000

2018/738665-1/200 07.05.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2022/193539-1/200 18.02.2022 06:30 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 10 610 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/310265-1/200 21.03.2022 08:20 ** TRANSPORT

FRA: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
TIL: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1912146-1/200 05.09.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**

Rettighetshaver: LYSE FIBER AS
ORG.NR: 993 933 988
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om nodestasjon
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

2006/14632-1/102 24.08.2006 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1435

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.

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	14	**Bruksnr**	1662	**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	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under bakken	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner	Bebyggelsesplaner
Midlertidige forbud	Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	5006.39 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	5006.39 kvm
Omrnavn	B224
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1565B2
Navn	Gauselbakken nord, felt B2.
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/02/1999 00:00:00
Bestemmelser	1565B2 bestemmelser.PDF

Delarealer

Areal	53.5 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	28.45 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	40.27 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	187.46 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	29.66 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	201.79 kvm
Feltnavn	202
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	0.17 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	34.8 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	494.58 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.58 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	165.62 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	240.23 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	78.01 kvm
Feltnavn	FP
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	0 kvm
Feltnavn	253
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	607.36 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	870.98 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	840.26 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	1180.7 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	3.62 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.43 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	1565
Navn	Gauselbakken Nord
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/29/1997 00:00:00
Bestemmelser	1565 bestemmelser vedtatt.pdf

Delarealer

Areal	1.38 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

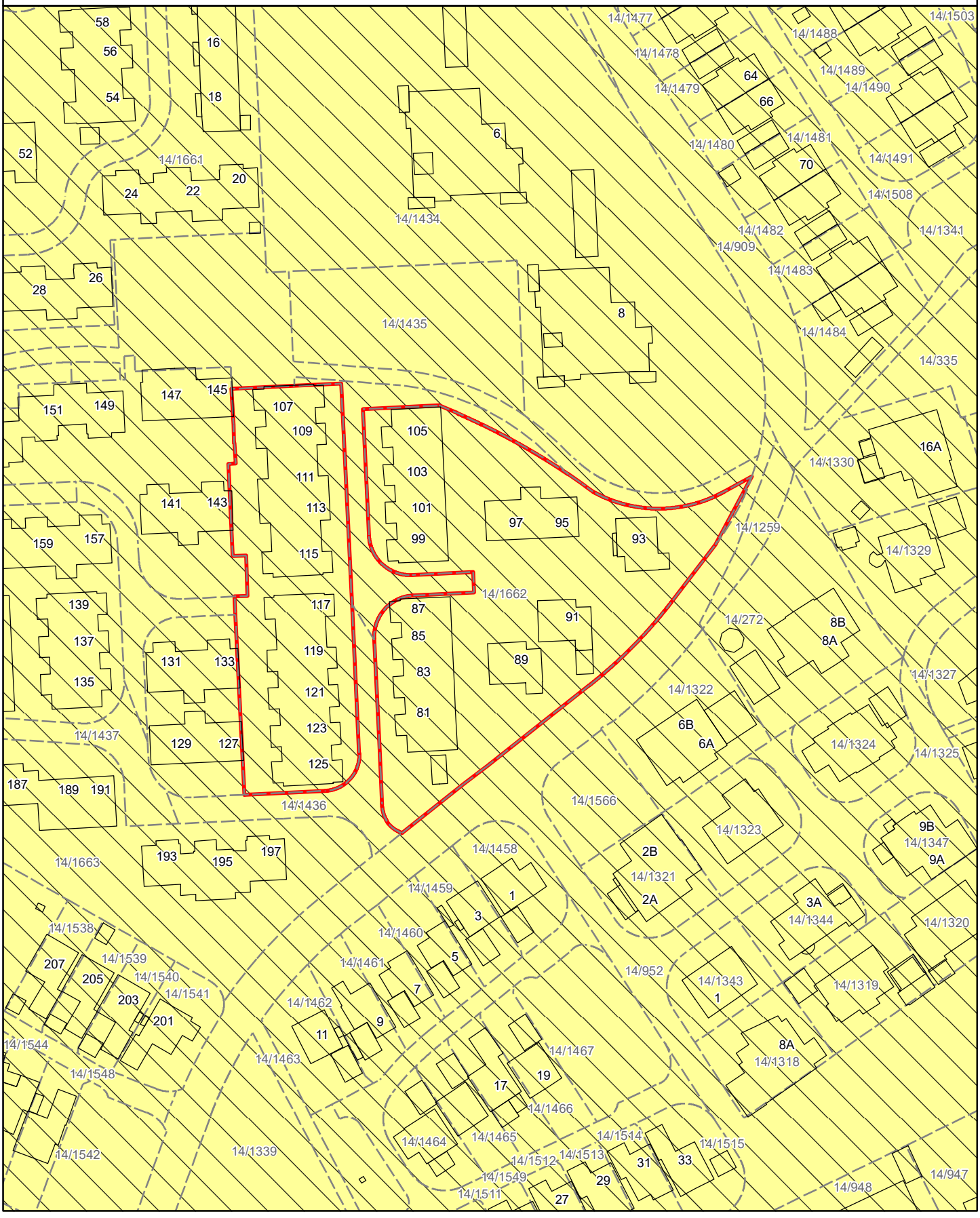
Kommuneplan

Adresse: Glassbegerveien 121, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kruse Smith AS - Kruse Bolig
Pb. 8088

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/11315	BYG 14/1662	51311/07	19.10.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 14/1662. Byggestedsadresse: Glassbegerveien 117-125
Tiltakshaver: Gauselbakken Nord AS (GNAS)
Tiltakets art: NYBYGG REKKEHUS (DEL AV FELT PÅ 23 BOLIGER), REKKE 6, 5 BOLIGER

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) KBU 4794/05 av 21.10.2005 og kan tas i bruk.

Igangsatt: juli 2006.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kruse Smith AS - Kruse Bolig
Pb. 8088

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/11315	BYG 14/1435	40958/07	27.08.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.14/~~1435~~ 1662. Byggestedsadresse: Glassbegerveien 117-125
Tiltakets art: NYBYGG REKKEHUS (DEL AV FELT PÅ 23 BOLIGER), REKKE 6

tilhørende Gauselbakken Nord AS (GNAS) og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU 4794/05 av 21.10.2005 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Dokumentasjon på forbedringer av kvalitetssystemet som forespurt i brev av 21.08.2007 må innsendes før anmodning om ferdigattest.

Igangsatt: juni 2006

Byggemelding mottatt: 05.10.2007.

Påpekte mangler må rettes innen 28.09.2007.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

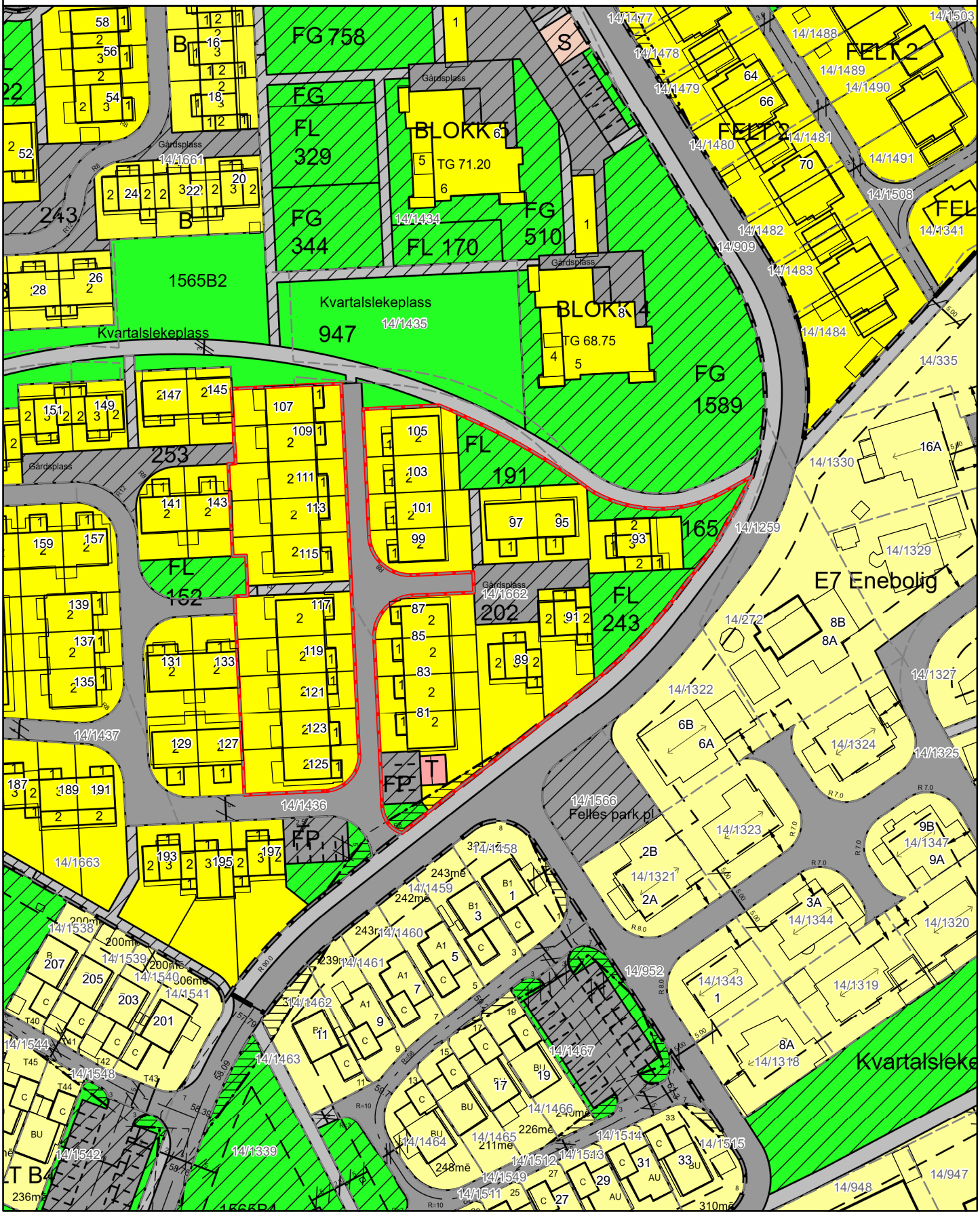
Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Glassbegerveien 121, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2026-04-22 Planident: 1565B2
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.12.1999

Stavanger kommune



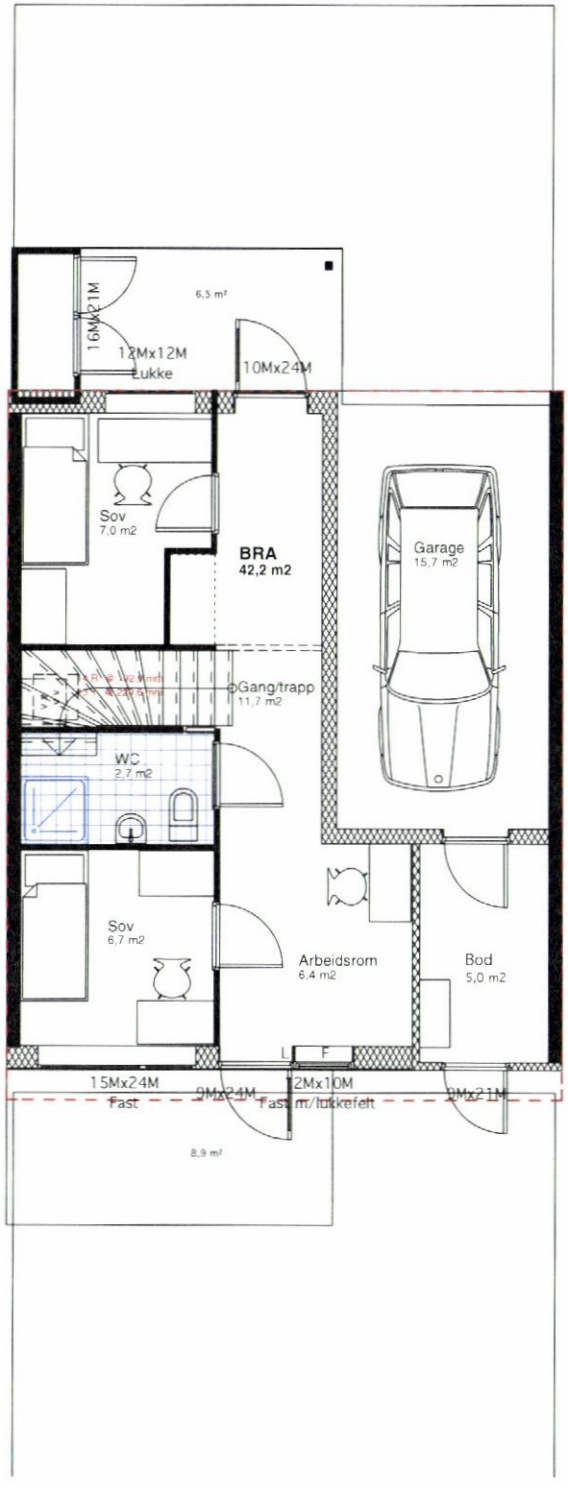
Hustype A2

BRA 1. etg.: 42,2m2

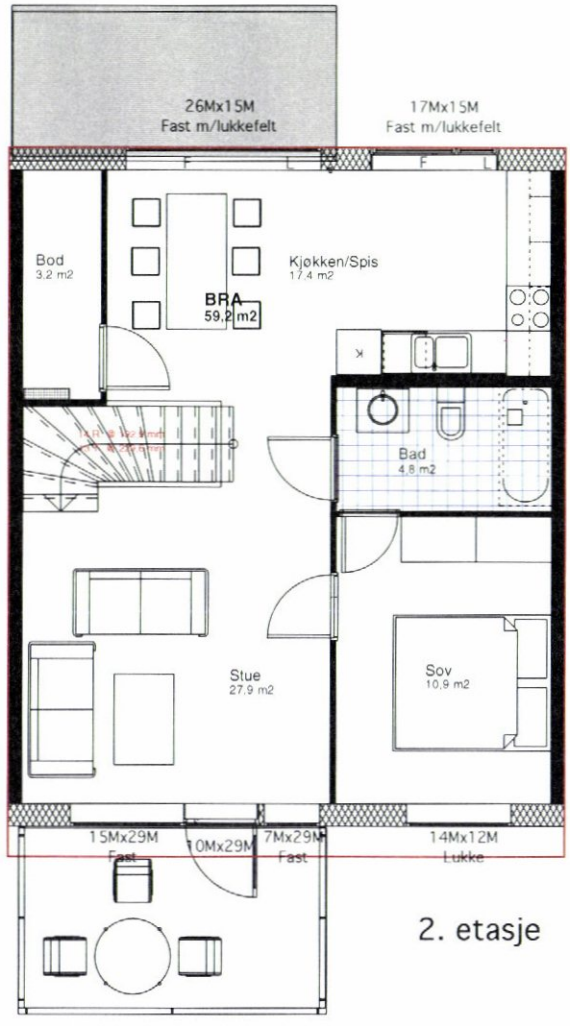
2. etg.: 59,2m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11315 J.nr. 053516/05
Avd. K.B. Arkivkode L42



1. etasje



2. etasje

REV.	ANT.	ENDRINGER	SIGN.	KTR.	DATO
A		ny B2 type stue og kjøkken i 2. etasje			03.08.05

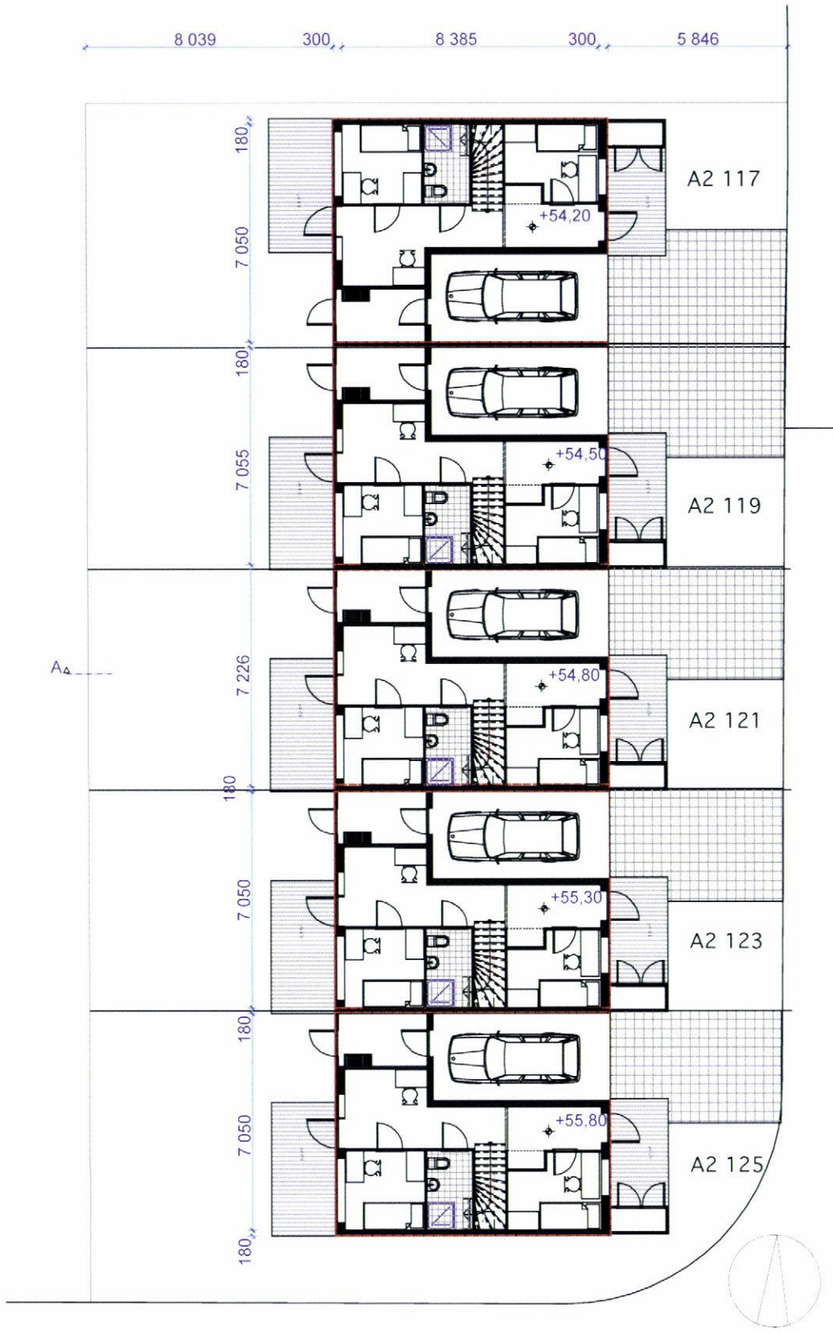
Gausebakken Nord AS
Gausebakken Nord delfelt 4
Salgstegning Hustype B2

MÅL	1:100
TEGNER.	SOSJ
PROSJ.L.	BA
KONTR.	
PROSJ.NR.	401818
DATO	18.02.05
TEGN.NR.	B2 100
REV.	A

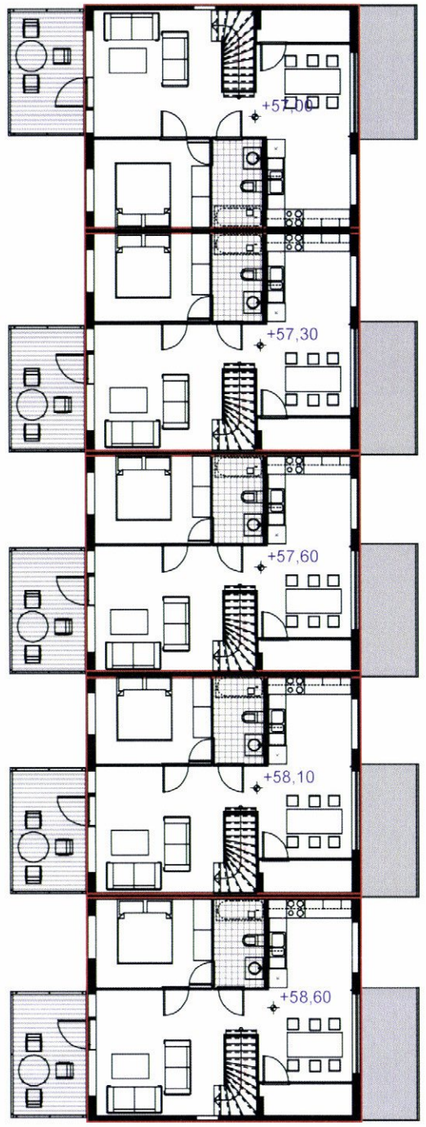
Asplan Viak
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
Østervag 7,
4006 Stavanger
Tlf. 51204500. Fax. 51204501

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



Plan 1. etasje

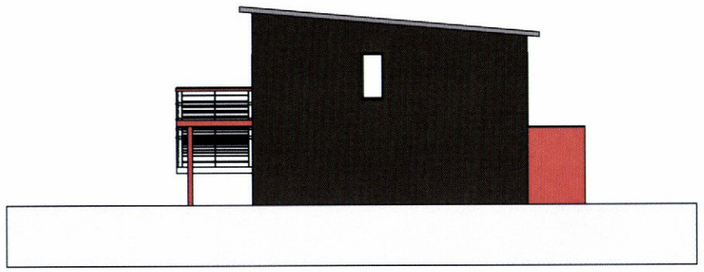


Plan 2. etasje

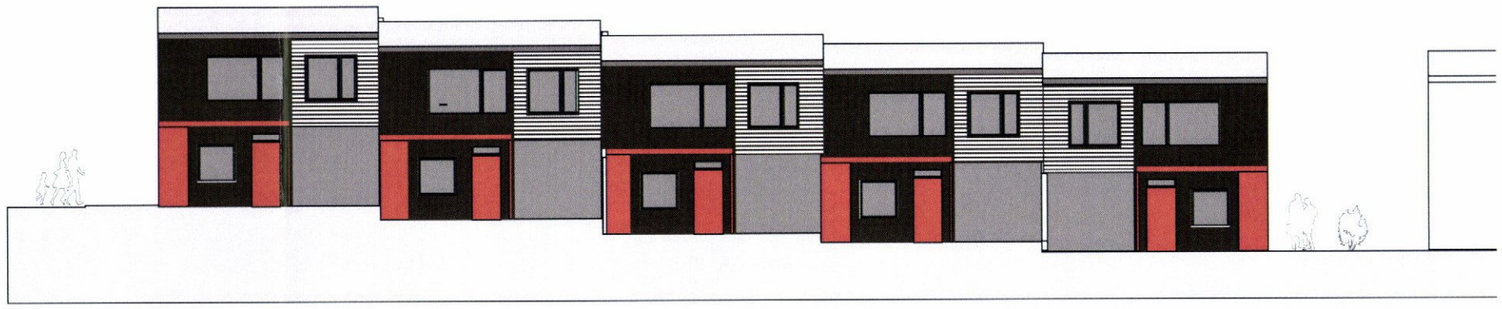
RAMMESØKNAD

PROSJEKT	BYGGHERRE	PROSJEKTERENDE	ANS.	DATO	TEGNING	TEGNINGSNR.
Gauselbakken Nord delfelt	Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	Asplan Viak ASPLAN VIAK AS, Stavanger Østervåg 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax. +47 51 20 45 01	SOS	19.09.05	**Rekke 06 type A2 117-125**	AP106
			TEGN: Prosjekt 401818	MÅLESTOKK 1: 200		

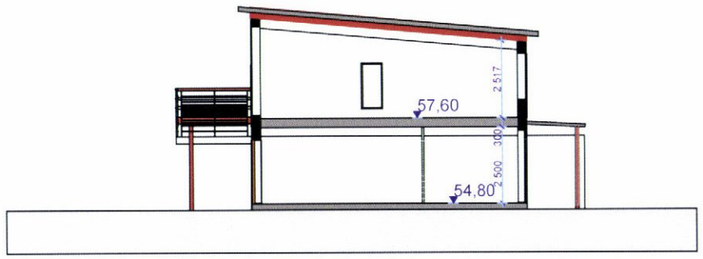
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11315 J.nr. 053516/05
Avd. KB Arkivkode L42



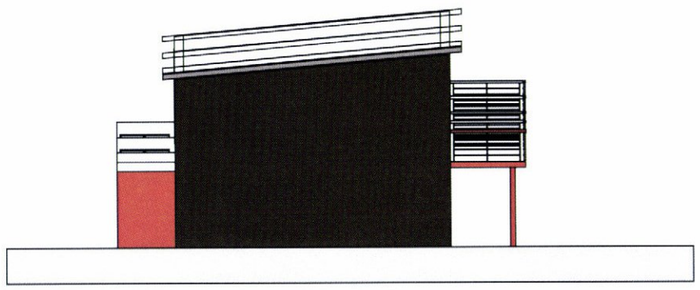
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Snitt A-A



Fasade mot nord



Fasade mot vest

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

RAMMESØKNAD

PROSJEKT	BYGGHERRE	PROSJEKTERENDE	ANS	DATO	TEGNING	TEGNINGSNR
Gauselbakken Nord delfelt	Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	ASPLAN VIAK AS, Stavanger Østervåg 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax. +47 51 20 45 01	SOS TEGN: Prosjekt 401818	19.09.05 MÅLESTOKK 1: 200	**Rekke 06 type A2 117-125**	A-306

Kommuneplanens
arealdel 2023–2040

Stavanger
kommune





Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

Justert etter bystyrevedtak 22.4.2024 og Kommunal- og distriktdepartementets vedtak 7.6.2024 og 28.6.2024

Innhold:

Innhold: 2
Innledning om planens virkninger og virkeområde 6
Planområdet 6
Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel 6
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier 9
Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder 11
1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer 13
1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer 13
1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav 14
1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling 14
1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder 14
1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet 16
1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet 17
1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier 19
1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav 22
1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler 22
1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav 23
1.11 Bestemmelser om universell utforming 24
1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter 24
1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet 25
1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering 26
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy 28
1.16 Bestemmelser om luftkvalitet 29
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for uteareal er 29
1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag 31
1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger 32
1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor 33
1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovajon 33
1.22 Bestemmelser om landskap 34
1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø 34
1.24 Bestemmelser om massehåndtering 35

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett 36
1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger 36
2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål 38
2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder 38
2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder 38
2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger 40
2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel 42
2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting 44
2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål 45
2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning 46
2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse 47
2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg 48
2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg 48
2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder 49
2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder 51
2.13 Bestemmelser for kombinerte formål 52
2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel 52
2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde 54
2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett) 55
2.17 Bestemmelser for forsvarsområder 56
2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder 56
2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 59
2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder 59
2.21 Bestemmelser for fiskeområder 60
2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur 61
2.23 Bestemmelser for småbåthavner 63
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner 65
3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA 65
3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt 67
3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet 68
3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290 68
3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370 68
3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav 69

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur 71
3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550 72
3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø 74
3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven.....76
3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570 76
3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven 77
3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover 78
3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø 79
3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming 79

Politisk behandling i kommunestyret 20.6.2022:
Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget på første gangs høring i møte 20.6.2022. Se protokollen fra møte her Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre (20.06.2022) (360online.com).

1. gangs høring (hovedhøring) fra 1.7 – 16.9.2022:
Det ble tatt inn nye bestemmelser og retningslinjer i dokumentet som følge av kommunestyrets vedtak under pkt. 1.14 og 2.22.

Tilleggshøring fra 10.11 – 6.01.2023:
Flere bestemmelser og retningslinjer ble endret og justert i forbindelse med tilleggshøringen. Se omtale av endringene i vedlegg 1 til tilleggshøringen.

Politisk sak vurdering av innsigelser og høringsinnspill i kommunalutvalget 14.2.2023:
Kommunalutvalget som politisk styringsgruppe gjorde vedtak om at en skal se nærmere på bestemmelser og retningslinjer og ta stilling til disse ved endelig planvedtak, bl.a 1.7 pkt 1 om uteromskrav/MUA.
eInnsyn - Vurdering av høringsinnspill og innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023-2040 med delprosjekt – Kommunalutvalget (14.02.2023) – Politisk sak

Sluttbehandling og egengodkjenning av kommuneplanen i kommunestyret 19. juni 2023:
eInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - endelig vedtak av planforslaget med delprosjekt – Stavanger kommunestyre (19.06.2023) – Politisk sak
Dokumentet er oppdatert i tråd med kommunestyrets endelige vedtak.

Rettelser i bestemmelser og retningslinjer 31.1.2024:
Da det ble gjort rettelser i plankartet etter kommunestyrets vedtak sommeren 2023 endret kart-programmet nummer på områdenavn automatisk. Dette medførte at nummereringen av områdenavn som var tatt inn i bestemmelser og retningslinjer ikke lenger stemte. Det er nå gjort rettelser i dette dokumentet slik at områdenavn stemmer med områdenavn vist i det digitale plankartet.

Justeringer etter bystyrets vedtak 22.4.2024:
I sak 28/2024 den 22.4.2024 gjorde bystyret justeringer i bestemmelse 1.10 pkt. 2 om innslagspunkt for miljøprogram og bestemmelse 1.17 pkt 1 om uteromskrav. Se saksutredning og protokoll fra behandlingen av saken her eInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040. Endringer i bestemmelser og retningslinjer om miljøprogram og uteromskrav – Stavanger bystyre (2023-2027) (22.04.2024) – Politisk sak

Justeringer etter vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024 og 28.6.2024
Kommunal og distriktsdepartementet gjorde vedtak vedr. parkeringskrav i IKDP Forus 7.6.2024. Bestemmelse 1.14 pkt. 2 er endret som følge av vedtaket og kommuneplankartet viser nå området som er dekket av den interkommunale planen som hvit frem til neste revisjon av kommuneplanen. Kommunane Sola, Stavanger og Sandnes - motsegn til parkeringsføresegner i interkommunal kommunedelplan for Forus - regjeringen.no

Den 28.6.2024 gjorde kommunal og distriktsdepartementet vedtak i innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland vedr. områder på Ullandhaug og i Kvernevik. Kommuneplankartet er nå rettet etter departementets vedtak. Stavanger kommune - motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2023-2040 - regjeringen.no

Innledning om planens virkninger og virkeområde

Planområdet

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan og bygningslovens (pbl.) § 11-5. Planområdet omfatter hele Stavanger kommune, og er vist med plangrense i plankartet. Stavanger kommune fikk en ny arealavgrensing 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble sammenslått. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger erstatter kommuneplanens arealdel i de tre kommunene som ble sammenslått, og kommuneplanens arealdel i Hjelmeland for østre del av Ombo.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med disse bestemmelsene og retningslinjer ble vedtatt og egengodkjent ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2023.

Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse med arealstrategi, hovedplankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning og ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet en samlerapport med alle innspill, merknadshefte som viser innspill i forbindelse med høringene, og flere tilhørende dokumenter som fremstiller planens intensjoner og føringer.

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. §11-6. Tiltak etter loven må om annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, gir rammer og vilkår for nye tiltak, ny arealbruk og sikrer viktige hensyn som skal ivaretas ved bruk og forvaltning av arealene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viser kommunens målsettinger, og hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer for arealbruk blir ivaretatt. Plankartet og bestemmelsene i arealdelen er rettslig bindende. Arealplankartet skiller mellom gjeldende og framtidig arealbruk. Videre er arealbruken synliggjort og presisert med farger, bokstavkoder, tegn og skravur, i samsvar med nasjonal kartforskrift.

Arealdelen har rettsvirkning fra den dato den vedtas av kommunestyret. Kommunen kan gi dispensasjon fra planen etter søknad i tråd med kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er veiledende og utdyper bestemmelsene. Retningslinjene gir holdepunkt og føringer for hvordan planen bør praktiseres, og gjelder også for uregulerte byggeområder, og så langt de er anvendelige i LNF-områdene.

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.»*

I nyere områdereguleringsplaner og andre arealplaner kan det være aktuelt å stille strengere krav enn kommuneplanen innen noen tema som for eksempel parkeringskrav for bil, klimakrav m.v. Kommuneplanbestemmelsene har ikke til hensikt å være til hinder for dette.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Plankartet og i noen grad også bestemmelser og retningslinjer, er derfor harmonisert med reguleringsplaner fra tidligere perioder. Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealbruken. Når kommuneplankartet oppdateres i samsvar med nyere reguleringsplaner gjengis dominerende arealformål. For eksempel vil mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanens visning av hovedformål for slike områder, har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. For eldre reguleringsplaner betyr prinsippet om forrang at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, skal de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være nødvendig for at det skal kunne gjennomføres tiltak der det er motstrid.
Til sluttbehandlingen var kommuneplanen i hovedsak oppdatert og harmonisert i forhold til regulerings-planer som er vedtatt før 1.5.2023. Dette betyr at reguleringsplaner vedtatt mellom 1.5.2023 og 19.6.2023 samt alle reguleringsplaner vedtatt etter kommunestyrets vedtak gjelder foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid når det gjelder arealformål.

Der det ikke foreligger reguleringsplan eller blir stilt krav om slik plan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak, jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Digital kartportal for kommuneplanens arealdel:

Det digitale plankartet viser den juridisk bindende arealbruken gjennom arealformål og hensynsoner og kan lastes ned her https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer .

Plankartet viser hensynssoner der det er restriksjoner og hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Noen steder går flere hensynssoner over det samme arealet. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynsoner i tråd med pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f. Det er mulig å skru av og på hensynsoner i det digitale plankartet.

De juridisk bindende bestemmelsene er i dette dokumentet vist med **normal skrift.** Retningslinjene er vist med ***skrå skift.*** Bestemmelsene og retningslinjer er i hovedsak inndelt etter arealformål og type hensynsoner etter inndelingen i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanen har en tatt stilling til arealbruken på et overordnet nivå. For de fleste utbyggingsareal i kommuneplanen er det behov for videre detaljering gjennom kommunedelplan, områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. I bestemmelse 1.1 er det stilt plankrav til noen utbyggingsområder og delområder.

Alle tiltak i 100 m belte i strandsonen skal behandles som dispensasjonssak, der arealbruken ikke er tydelig avklart i plan. For eldre reguleringsplaner der byggegrense i strandsonen ikke er fastsatt i plan viser ny kommuneplan byggegrense i regulerte områder i Rennesøy og Finnøy kommunedeler. For regulerings-planer av nyere dato gjelder byggegrense fastsatt i reguleringsplan.

De fleste byggetiltak i LNF områdene skal også behandles som dispensasjonssak. Tiltak her vil kunne kreve behandling etter jordlov, delingslov, forurensingslov m.v. i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.

Byggetiltak i utbyggingsområder skal utformes i tråd med gjeldende lover og forskrifter, kommuneplan-bestemmelser og retningslinjer, krav i reguleringsplan og gjeldende kommunale normer. En oversikt over

normer for utbygging er vist i startpakken for private reguleringsplaner. Her ligger også ny veileder for stedsanalyse som det er krav om i bestemmelse 1.3 pkt. 2. Startpakke private planer | Stavanger kommune.

Det er vist 2 bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser i dette dokumentet.
Til bestemmelsesområde «Golfbanen» er det gitt en bestemmelse i kap 2.15 pkt 9
Til bestemmelsesområde jernbaneformål ved Paradis er det gitt bestemmelse i kap. 1.4 pkt. 1

Selv om det i LNF-områdene og i tabeller i kapittel 2 er vist områder der det er unntak for plankrav skal det i byggesaksbehandlingen undersøkes om det er sikker byggegrunn eller annen fare som kan påvirke tiltaket. Uavhengig om det er plankrav eller ikke må bestemmelsene om samfunnssikkerhet i 1.6 ivaretas, og det må undersøkes om det er vist hensynsone fare i kommuneplankartet eller nasjonale kartløsninger. Det gjøres oppmerksom på at det i områdene nord for Hundvåg og de nordre delene av kommunen ikke finnes tilstrekkelig utredet nasjonale aktsomhetskart «mulig marin leire» for områder under marin grense. Det kan derfor forekomme områder her med kvikkleire. Norges- vassdrags- og energidirektorat utarbeider nye aktsomhetskart som vil kunne «friskmelde» deler av områdene fra 2024. Fram til disse foreligger må det gjøres sakkyndige vurderinger basert på et sett kriterier tilpasset tiltaket og hvilket område det gjelder. Se linker til NVE sine veiledere under.

Link til relevante veiledere og normer:
Startpakke private reguleringsplaner: Startpakke private planer | Stavanger kommune.
Veileder private utbyggingsområder: Veileder for private utbyggingsområder | Stavanger kommune
Veinorm: https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/vei-og-trafikk/vegnorm-for-sor-rogaland/vegnorm-versjon-nr.-3_-20.desember-2017_nr.-1.pdf
Skybruddsplan for Stavanger kommune: https://www.stavanger.kommune.no/nyheter/skybruddsplan/
Norm skoler og barnehager (vedtas 19.6.23)
Gatenorm: Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune
Uteromsnorm: Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune
Renovasjonsforskrift: Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata
Lokal havneforskrift: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1357
Lokal ferdselsforskrift fritidsbåter: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1373

Klimavurderinger og klimakriterier i plan:
MD klima og miljø: Kvalitetsprogram for klima og miljø i reg.planer - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)
Veileder klimagassberedning Bergen kommune: Bergen kommune - Kommunen har fått sin første veileder for klimagass-beregninger

NVE sine veiledere for utredning av naturfare:
Skred i bratt terreng: Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)
Kvikkleire: NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred
Flomfare: NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging
Overvann (denne kan brukes, men det kommer en mer teknisk veileder i 2024): NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?

Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak for nye Stavanger er vedtatt som en del av kommune-planens arealdel 2023-2040. Kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler er vist i retningslinje 1.9.

Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunens viktigste styringsdokumenter. Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen og gir overordnede føringer for framtidig arealbruk og arealutvikling. Arealstrategien viser hvordan man gjennom en mer bærekraftig arealforvaltning kan bidra til å nå samfunnsmålene. Arealstrategien gir føringer for utvikling og byggevirksomhet i kommunen, og supplerer de juridisk bindende bestemmelsene og plankartet. Arealstrategien består av en strategisk kartillustrasjon og tekstpunkt vist under.

Arealstrategi for perioden 2023-2040:

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål, målene i klima- og miljøplanen, og forpliktelser i EU-prosjektet klimanøytrale byer vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, (i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser) og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.

2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.

3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur- og landskapsverdier.

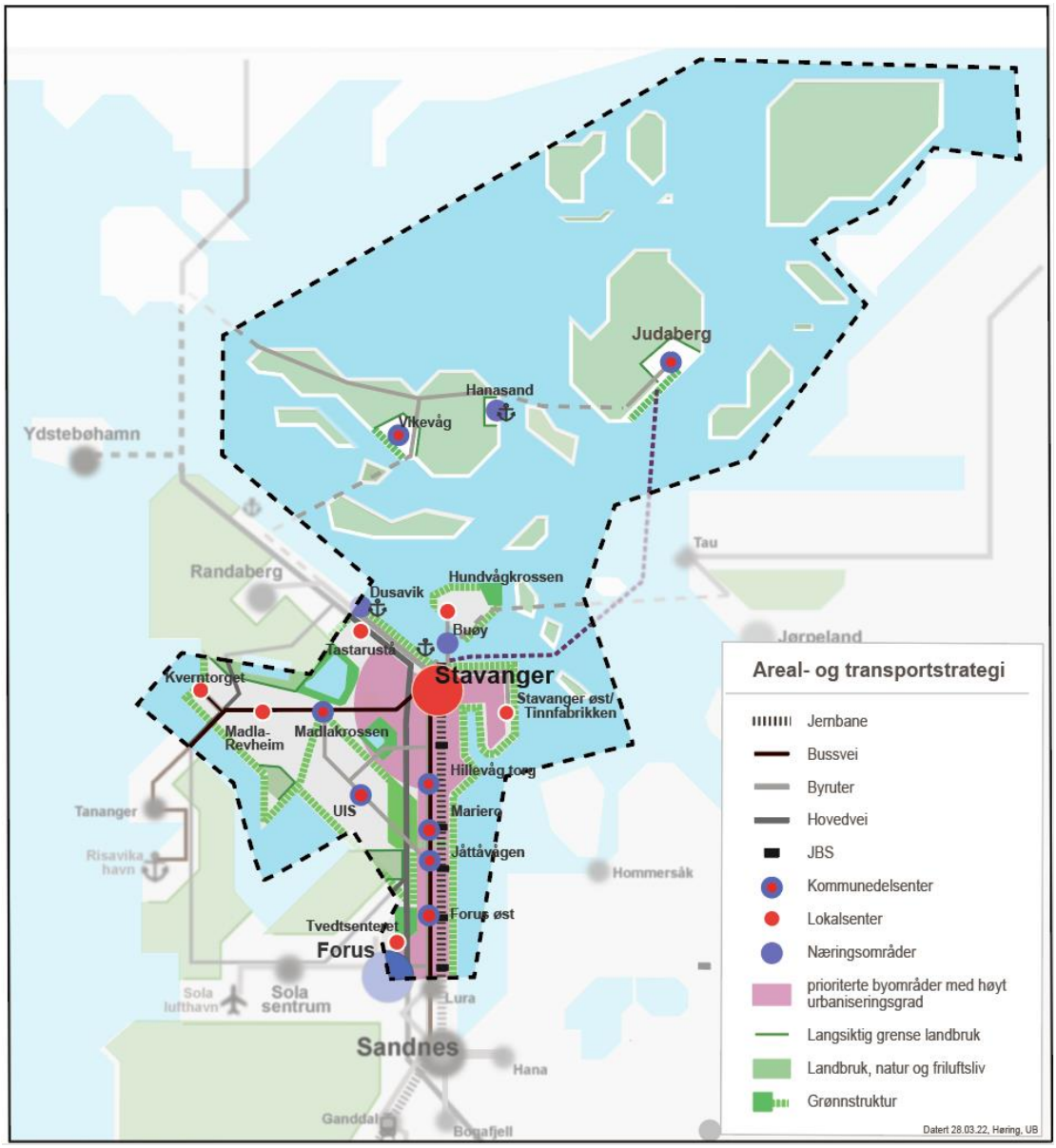
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.

5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.

6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.

7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidas næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.

8. Sjøområder og strandsone: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

Plangrunnlag og utdypende strategiske dokumenter fra tre delprosjekt gir også føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Stavanger kommune sin strategi for arkitektur og byforming og boligpolitikk er utarbeidet i arbeidet med delprosjekt 1 Bolig og byutvikling. Kortversjon av arkitekturstrategien og tilhørende veileder stedsanalyse som det er vist til i planbestemmelse 1.3 kan lastes ned fra kommunens nettsider. Kommunens helhetlige boligpolitikk legger føringer for en god og variert boligsammensetning i kommunens boligområder. Se bestemmelser og retningslinjer om boligområder og variert boligsammensetning under bestemmelse 2.2.

Stavanger kommune sine strategier for transport og mobilitet er lagt fram som en del av delprosjekt 2 Transport og mobilitet, der mobilitetspyramiden er førende. Strategien vektlegger prinsipper for fysisk tilrettelegging. Den løfter også betydningen av mobilitetspåvirkende tiltak for å nå målene. Bestemmelser

og retningslinjer som gjelder mobilitet og transport er revidert og det er utarbeidet nye temakart til bruk i planleggingen, se bestemmelser og retningslinjer 1.14 og 1.15 om mobilitet og parkering, og 2.14 om samferdsel.

Stavanger kommune sine føringer for grøntområder og naturverdier har vært prioriterte oppgaver i delprosjekt 3. Grønn plan vedtas også som en egen temaplan. Flere reviderte og nye bestemmelser om naturmangfold, arealnøytralitet for naturverdier, utearealer m.m. er innarbeidet i kommuneplanen etter forslag fra arbeidet med grønn plan.

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

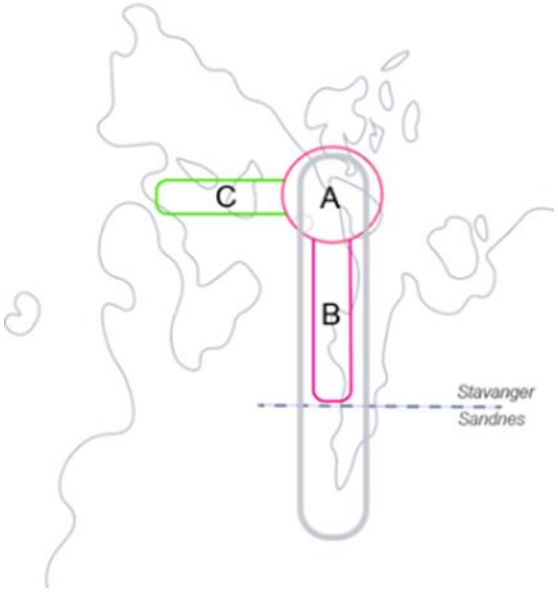
Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, kommunedelsentra og ikke landfaste øyer. Differensiering i gjeldende kommune-planer er i hovedsak videreført i ny kommuneplan.

Senterstrukturen i tidligere Stavanger kommune er videreført og tilpasset nye kommunedeler og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Se bestemmelse 2.4 pkt. 2.

Disse begrepene fra byutviklingsstrategien i Stavanger sin arealdel fra 2019 videreføres som en del av arealstrategien, og brukes bl.a i tabell om utnyttingsgrad (retningslinje 1.4):

Bysoner:
Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet

Bysone A - den sentrale byen
Bysone B – den primære byutviklingsaksen
Bysone C – den sekundære byutviklingsaksen



Figur 2: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder:

Definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som redskap i kommunens prioriteringer av utbyggingsrekkefølge i byområdet. Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling med høy utnyttelse. Gjennomføringsområde GF10 er redusert og GF11 og GF12 utgår i ny arealdel. Se figuren under og temakart i digital kartportal for detaljert avgrensing av gjennomføringsområdene.



Figur 3: Gjennomføringsområder

Langsiktig grense landbruk viser grensen mellom utbyggingsområder og områder forbeholdt landbruks-virksomhet og matproduksjon. Grensen er satt mellom viktige og sammenhengende landbruksområder. Innenfor langsiktig grense skal en være svært restriktiv til utbygging til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Sjernarøyane, Ombo, Halsnøy, Fogn og Fisterøyane. Her kan bosettingshensyn vektlegges i dispensasjonssaker i LNF-områdene når det søkes om fradeling eller bygging av bolig eller mindre næringsvirksomhet. Se bestemmelser og retningslinjer 2.18 for hva som kan vektlegges i vurderingene. Bosettingshensynet gjelder så lenge øyene ikke er landfaste.

Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer er vist i kapittel 1, 2 og 3 i dette dokumentet.

Til sluttbehandlingen av planen ble det utarbeidet 2 versjoner av plandokumentet bestemmelser og retningslinjer. En versjon med endelig forslag uten fargekoder er lagt ved den politiske saken til sluttbehandlingen. Versjonen med fargekoder som viser endringer etter 1. gangs behandling av planforslaget kan lastes ned fra planens nettside.

1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer

(Pbl. § 11-9, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankrav vises til bestemmelsene 1.2.

2. Det skal foreligge områdereguleringsplan (ORP) før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:
    a. ORP Sykehusområdet Våland sør. Det skal settes av arealer til nødvendige offentlige formål i områdeplanen.
    b. ORP Hillevåg
    c. ORP Paradis
    d. ORP Bekkefaret

3. I «enhetlig utbygde områder» - områder utbygd etter detaljreguleringsplan/ bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene inngår i reguleringsplan.

4. Det skal utarbeides områdereguleringsplan eller en plan der en ser arealbruken i sammenheng for Judaberg sentrum. Planen skal fastsette rammer for videre stedsutvikling, handel, boligbygging, klimatilpasning, rasfare og overvannshåndtering m.m.

5. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan (DRP) for følgende områder:
    a. DRP Tastamyra, (hensynsone felles plan H810-6)
    b. DRP Kampen (VID/Misjonshøyskolen hensynsoneomforming H820-10)
    c. DRP Vikingsenter Møllebukta
    d. DRP Revheim (T88, KBA43)
    e. DRP «Karusellen Hinna» (Hensynsone omforming H820-3)

6. Det skal utarbeides kommunedelplan eller reguleringsplan med fullstendig konsekvensutredning før eventuell realisering av Øyfastprosjektet.

7. Arealbruk i travbaneområdet (H820-2) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.

8. Det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola. Arbeidet omfatter utredninger og avklaringer av mulige traseer og konsept og hvordan disse kan knyttes til etablerte og planlagte transportsystem. Avklaringer og arbeider gjøres i samarbeid med fylkeskommunen og nabo-kommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynsone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

1. *Dersom områder avsatt til utbyggingsformål for boliger, husklynger, fritidsboliger eller reiselivsanlegg ikke er regulert, fradelt eller tatt i bruk innen 8 år etter at det ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, skal området vurderes tilbakeført til LNF-formål når kommuneplanen revideres.*

1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-10, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen og der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart er unntatt fra krav om reguleringsplan.

2. «Mindre tiltak» (iht. PBL og byggesaksforskrift) på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter er unntatt fra krav om reguleringsplan.

3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter er unntatt plankrav.

4. For erstatningsbygg og definerte unntak fra krav om reguleringsplan for husklynger, områder for fritidsboliger, småbåthavner, LNF områder m.m. i kapittel 2 kan det gis unntak fra plankrav dersom området ikke er vist med hensynssone fare (H310, H320) eller ligger på løsmasser under marin grense.

1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

1. Strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger skal legges til grunn ved planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak i Stavanger kommune.

2. I tilknytning til reguleringsplaner skal det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte i tråd med Stavanger kommune sin veileder for stedsanalyser. Kravet til stedsanalyse kan i særlige tilfeller utgå for detaljreguleringer, når det etter kommunens vurdering allerede foreligger en relevant stedsanalyse for området.
   https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/startpakke-privat-plan/stedsanalyse_veileder.pdf

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

Se avgrensingen av gjennomføringsområder (GF) i den digitale kartløsningen under temakart gjennomføringsområder https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer .

Bestemmelser:

1. Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for sentrum vedtatt 11.3.2019 (GF01)? gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med unntak av bestemmelse 3.12.3, jfr. hensynssone H730-83 Middelalderbyen i plankartet. I bestemmelsesområde «jernbaneformål» for vertikalnivå under bakken ved Paradis skal det være jernbaneformål. Byromstrategi og Lysplan for Stavanger Sentrum skal vektlegges og tas hensyn til i plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgrad [1] være i tråd med anbefalinger vist i tabell 1.

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

Bysone	***GFomr***	***Område***	***Boligformål***		***Bebyggelse uten bolig***	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	***Maks. tillatt utnytt. i %BRA***	***Min. tillatt utnytt. i %BRA***	***Maks. tillatt utnytt. i %BRA***
BS-A	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-A	*Bysone A*	*75*	*150*	*120*	*240*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	*KDP sentrum*	*Iht KDP sentrum 90*	*Iht KDP sentrum 180*	*Iht KDP sentrum 180*	*Iht KDP sentrum 400*
	GF-02	*Paradis og indre Hillevåg inkl. SUS*	*90*	*150*	*150*	*300*
BS-B	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-B	*Bysone B – primær byutviklingsakse*	*60*	*150*	*90*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	*Hillevåg*	*75*	*180*	*150*	*300*
	GF-04	*Mariero*	*60*	*150*	*150*	*300*
	GF-05	*Jåttåvågen og Jåttå Nord*	*60*	*150*	*150*	*300*
	GF-06	*Østlige Forus,*	*60*	*150*	*150*	*300*
BS-C	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-C	*Bysone C – sekundær byutviklingsakse*	*60*	*120*	*75*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	*Madla Revheim,*	*75*	*150*	*120*	*240*
	GF-10	*Revheim*	*60*	*150*	*90*	*180*

[1] Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne veger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med.

Bysone	*GFomr*	*Område*	*Boligformål*		*Bebyggelse uten bolig*	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	*Maks. tillatt utnytt. i %BRA*	*Min. tillatt utnytt. i %BRA*	*Maks. tillatt utnytt. i %BRA*
Andre områder	***Generell utnyttelse utenfor bysonenen:***					
			30	*100*	*60*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene:					
	GF-07	*IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*
	GF-08	*Universitetsomr.*	*0*	*0*	*150*	*300*

2. *For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål bør det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt bestemmelser om utnyttelsesgrad og boligandel for områder med blandet formål, bør disse legges til grunn.*

3. *Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer. Høyhus kan oppføres innenfor bysone A og bysone B der kommunedelplaner eller områdereguleringer åpner for dette.*

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet

(Pbl. § 11-9, pkt 8)

Bestemmelse:

1. Nye offentlige og private virksomheter med publikumsrettede eller besøk-/arbeidsplassintensive funksjoner som utløser større transportbehov skal primært lokaliseres ved hovedkollektivtraseer innenfor bysone A og B og ved bussveien på Ullandhaug og i Forus næringsområde.

Retningslinjer:

1. *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A eller B, det sentrale Stavanger.*

2. *Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum, i kommunedelsentra eller lokalsentra. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene. Sambruk og samlokalisering av ulike offentlige funksjoner skal vurderes. Se også pkt. 2.5 om arealer for offentlige tjenestetilbud*

3. *Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):*
   a. *Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.*
   b. *Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.*
   c. *Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.*
   d. *Kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg*

4. *I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A. Industri- og lagervirksomheter bør lokaliseres i avsatte næringsområder.*

1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet

(Pbl. § 11-9, pkt 5, 8)

Bestemmelser vedr. klimarisiko og flom:

1. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. Langs sjø og vassdrag skal det tas særlige hensyn til havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirking og flomrisiko. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene.

2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.

3. Flomrisiko og overvannshåndtering for vassdrag skal vurderes i alle planer og byggesaker. NVEs aktsomhetskart for flom skal legges til grunn for vurderingene. Avrenningslinjer og analyser/funn fra skybruddsplanen skal også vurderes.

4. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal flomforhold og flomveier inn mot og gjennom området og til resipient kartlegges. Kommunens til enhver tid gjeldende kartlegging over drenerings-linjer og avrenning skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget. I tillegg skal det tas hensyn til analyser/funn i kommunens skybruddsplan. Skybruddsplan | Stavanger kommune .

5. 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.

Bestemmelser vedr. risiko ved sjø – havnivåstigning, stormflo, bølger, m.m.:

6. Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +3,0 m, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (analysesonen). En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas ved utbygging. Fare skal også vurderes i områder over kote 3 i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK17). Dette avklares ved gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalysen for planområdet. Jf. pbl § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

7. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal faresone flom mot sjø (hensynssone H320_1) innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak. Når konsekvensene av forventede klima-endringer skal vurderes, skal høye alternativ og nasjonale tall for havnivåstigning legges til grunn.

   Som tillegg til havnivåstigning skal følgende returnivåer for stormflo benyttes (i cm over NN2000):
   a. 20 år: 99;
   b. 200 år: 127
   c. 1000 år: 149;

8. Bølgepåvirkning skal ivaretas ved at det beregnes et tillegg til beregnet stormflonivå påplusset nasjonale tall for havnivåstigning. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.

   Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate 10 l/(sm) aksepteres som tillatt overskyllingsrate, ikke-essensielt publikumsområde. I spesielle tilfeller kan kravet

være strengere, eksempelvis for beredskap og evakuering, der tillatt overskyllingsrate settes til 1.0 l/(sm).

9. I reguleringsplaner skal det vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig. Likeledes skal vurderes samtidighet mellom vannstand og nedbør. I forbindelse med ekstrem nedbør aksepteres samtidighet med 1 års stormflo, og vice versa, 200 års stormflo kan vurderes mot 1 års nedbør.

10. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjø skal bygninger ha tilstrekkelig avstand til sjø for å unngå risiko for skade ved pårenning av skip.

Bestemmelser vedr. risiko for skred, rasfare og naturrisiko:

11. Ved planlegging i områder med fare (Faresone H310_1 og i aktsomhetssone H310_2) for steinsprang, skred, marin leire eller annen naturrisiko, skal område undersøkes og risiko vurderes og tilstrekkelig sikkerhet ivaretas. Sakkyndig utredning skal foreligge før første gangs høring av ny plan.

    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.

12. I områder under marin grense med fare for kvikkleire (kartlag mulig marin leire, områder nord for Hundvåg kartlag marin grense) er det krav om sakkyndig geologistk/geoteknisk utredning før vedtak av plan, og igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak.

    Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE 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.

    Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav i områder med potensiell fare for marin leire uten at det er gjort vurderinger ihht. NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred kap. 3.2, prosedyre for utredning av områdeskredfare, og dokumentert at det ikke er skredfare.

    Ved påvisning av kvikkleire skal områdestabilitet dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Andre samfunnssikkerhetsbestemmelser:

13. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann og sikres egnet oppstillingsplass for brannvernkjøretøy. Ved utbygging med mer enn 3 etasjer må tiltakshaver dokumentere brannsikring utover normale brannkrav.

14. Ved byggeaktivitet i LNF-områder og områder uten plankrav skal det gjøres egne konsekvens- og risiko- og sårbarhetsvurderinger av naturfare og annen fare, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

    I områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense, skal det utarbeides reguleringsplan, og sakkyndig utredning skal foreligge til første gangs behandling av planen.

    Sakkyndig utredning skal foreligge også ved byggetiltak i LNF-a områder med stadbunden næring i områder vist med hensynsone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense.

15. Dispensasjon fra bestemmelser og retningslinjer av samfunnssikkerhetsmessig karakter skal ikke gis uten at konsekvenser, herunder overfor fremtidige klimautfordringer, er risikovurdert. Jf. plan- og bygningslovens kap. 4-3 (ROS), § 28.1 (sikker byggegrunn) og § 19-2 (dispensasjon).

1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

1. Konsekvenser for naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger skal utredes og vurderes i alle planer og prosjekter. Temakart naturmangfold (flere kartbaser), og illustrasjonskart/temakart for karbonrike arealer skal legges til grunn for vurderingene og plan- og byggesaksbehandlingen.

2. For temakart naturverdier (flere kartbaser) gjelder: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

3. Temakart grønnstruktur legges til grunn for planlegging, utvikling og forvaltning. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas, og vurderes etablert der det mangler sammenhenger. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bestemmelser om trær:

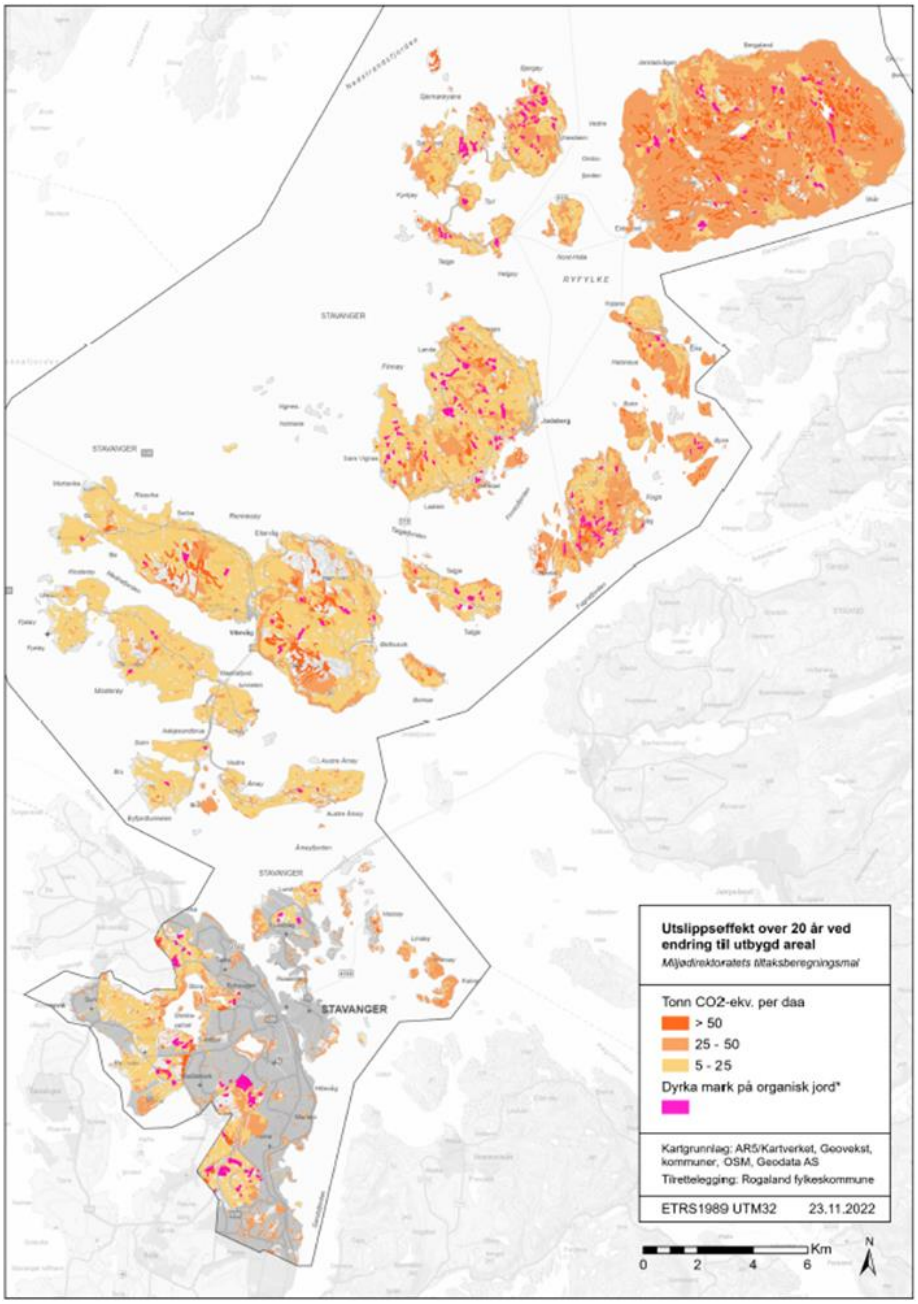
4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.

5. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/formskårne trær i boligområder, byrom og gater i bysone A skal bevares. Felling av slike trær krever søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Kommunen kan etter skriftlig forespørsel gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.

6. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes.

7. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretakelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.

8. Fremmede arter skal bekjempes. I forbindelse med regulering skal fremmede arter registreres. Plan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.



Figur 4: Illustrasjonskart karbonrike arealer. For temakart se digital kartportal.

***Forklaringer til kartet**: Rosa areal er dyrka mark på organisk jord. Ihht metodikk fra IPCC gir disse arealene store utslipp pga mineralisering av organisk materiale og utslipp av kortlivede klimagasser fra grøftesystem. Jorda sitt næringsinnhold og graden av jordbearbeiding har mye å si for om denne typen areal vil ha netto opptak eller utslipp av karbon. Denne arealtypen har fått egen fargekode inntil vi har bedre kunnskap om lokale forhold.*

Retningslinjer:

1. *Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen*

2. *Viktig natur-som myrområder og viktige naturtyper som boreonemoral regnskog, kystlynghei, myr, slåtteenger og naturbeitemark, sørlig sukkertareskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken)*

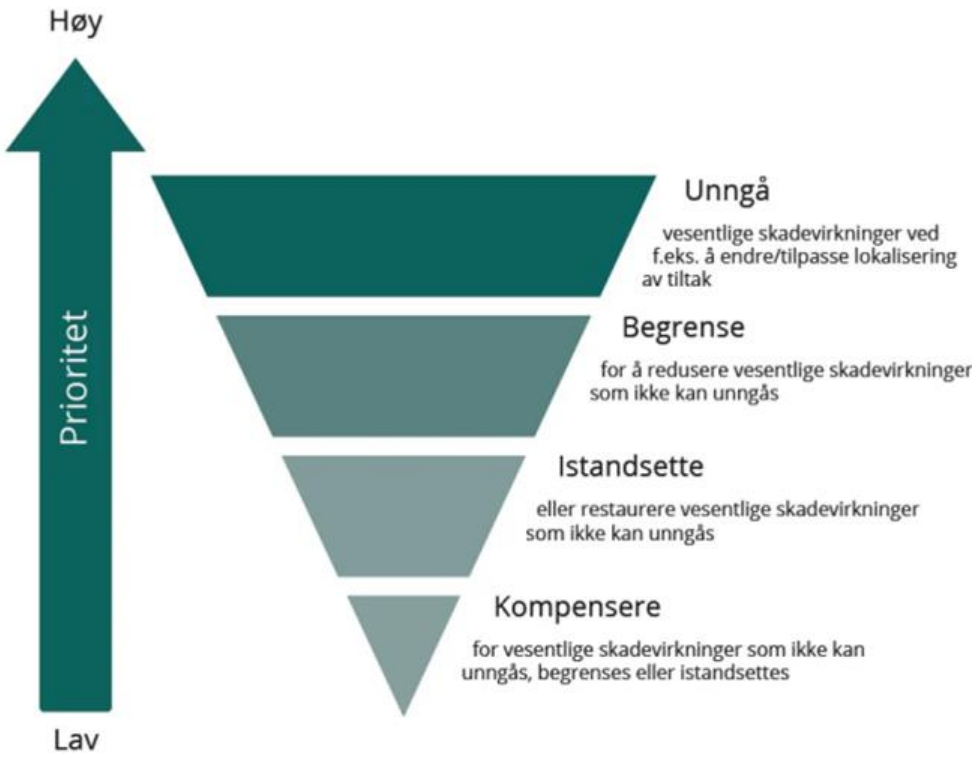
3. *Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).*

4. *Vedtatt strategi for bytrær* Forvaltningsplan for bytrær | Stavanger kommune *legges til grunn for bevaring og videreutvikling av bytrær som en del av bynaturen.*

5. *Ved behandling av byggesaker eller dispensasjoner bør det foretas en vurdering av om berørte trær kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.*

6. *Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes nye trær.*

7. *Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, avbøte, redusere eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som forringes/ødelegges.*



Figur 5: Tiltakshierakiet om å unngå, avbøte, redusere, kompensere.

1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

(Pbl. § 11-9, pkt 4)

Bestemmelser:

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.

2. Nødvendige rekkefølgekrav er angitt i kommunedelplan eller reguleringsplan. Egne rekkefølgekrav gjelder for følgende områder (tas ut av KPA når videreført i reguleringsplan):

Tabell 2: Rekkefølgekrav

Område:	**Rekkefølgekravet:**
B273 Austre Åmøy	For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.
Reilstad	Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.
FTU7 Låder	Område FTU7(turistanlegg på Låder, Reianes) kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur fram til området er tilstrekkelig oppgradert.
Østhusvik	For områder i nedslagsfeltet til vassdraget i Østhusvik kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen/kapasiteten for hele vassdraget er gjennomført.

Retningslinjer:

1. *Utbyggingsrekkefølgen i arealstrategien bør legges til grunn for kommunens investeringer og utbyggingspolitikk.*

2. *Ved planlegging av utbygginger på mer enn 10.000 m2 BRA i kommunedelene i Stavanger og mer enn 5000 m² BRA i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal behovet for å stille rekkefølgekrav for å sikre bedre framkommelighet for gående, syklende, kollektivtransport og bil vurderes.*

1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9, pkt 2)

1. *Utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan.*

2. *Stavanger kommune sine forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Ved utarbeidelse av kommune-delplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17.3, der utbyggingsavtale vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*

3. *Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i pbl § 17-3, herunder:*
   - *Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.*
   - *Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene*
   - *Krav til utforming av utearealer*
   - *Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.*
   - *Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart*

4. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser:

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om Stavanger kommune sine klimamål.

2. Ved reguleringsplaner for byggeprosjekter over 1.000 m2 BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende. Der miljøprogram/ miljøoppfølgingsplan er utarbeidet som en del av en områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering. Klimagassberegninger skal utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen.

3. Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring over 1000 m2 BRA skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger iht. NS 3720. Det skal også beregnes klimakonsekvenser av vesentlige terrenggrep. Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

4. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA skal energibehov og energiløsning dokumenteres i detaljregulering og det skal synliggjøres hvordan byggene tilrettelegges for energifleksible løsninger. Tiltak for å redusere byggets behov for tilført energi fra eksisterende system skal redegjøres for i planforslaget. Planer for energitilførsel skal søke å redusere energi- og effektbehov og vurdere lokale energikilder og energifordelinger.

5. Ved regulering av tomt med eksisterende bygningsmasse eller andre konstruksjoner skal ombrukspotensialet kartlegges. Ved avgjørelse om rivning, rehabilitering eller vedlikehold skal total miljøbelastning for alternativene vektlegges og klimagassberegninger skal benyttes i vurderingene. Planforslag skal også redegjøre for hvordan bygg kan prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering.

6. I områder vist med hensynssone infrastrukturkrav gjelder egen bestemmelse, se 3.6.

Retningslinjer:

1. *Før oppstart av bygge- og anleggsprosjekter bør det tilrettelegges infrastruktur for, og tilstrebes bruk av utslippsfrie løsninger både i byggefase og driftsfase.*

1.11 Bestemmelser om universell utforming

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.

2. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

3. Offentlige bygg og uteområder inkl. gang- og sykkeltraseer og turveger skal utformes slik at de kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha stigning som ikke er brattere enn 1:20.

4. Ved regulering og utbygging av nye boligområder skal det tilrettelegges for eldre og for barnefamilier. Minimum 50 % av boligene bør være universelt utformet. Ved nye boligprosjekt tilpasset eldre skal 100 % av boligene være universelt utformet.

5. I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Registrerte barne- og ungdomstråkk skal legges til grunn i planleggingen.

2. Det skal særlig planlegges for attraktive og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser og snarveier samt varierte aktivitetsområder.

3. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom (fellesareal, friområder eller uteområde til skoler og barnehager), som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen. For arealer som omdisponeres skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer i rimelig nærhet som har tilsvarende størrelse, kvaliteter og bruksmuligheter.

1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 4, 5, 8,)

1. Behovet for arealer til transportformål og mobilitetspunkt skal ivaretas i alle planer i tråd med kommunens arealstrategi, og transport- og mobilitetsstrategistrategi. Prioriteringer i mobilitets-pyramiden gir føringer for arealplaner. Ihht mobilitetspyramiden i arealstrategien gis gående, høyest prioritet i transportsystemet.



Figur 6: Mobilitetspyramiden i arealstrategien.

2. I gater og veier som inngår i temakart bil skal hensynet til biltransport og effektiv næringstransport ivaretas og stedstilpasses. Avsatt areal til gate og vei skal være lavest mulig, og arealeffektive løsninger skal velges.

3. Det skal utarbeides mobilitetsplan ved alle etableringer og bruksendringer for mer enn 50 ansatte, og for byggetiltak større enn 1 000 m² BRA. Bestemmelsen gjelder alle plannivå og søknader om tiltak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen, og utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.

4. Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnåelse av målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Arealer til transport og organiseringen av sykkel- og bilparkering skal konkretiseres ved planlegging og prosjektering. Mobilitetsplanveileder | Stavanger kommune

5. Det skal planlegges mobilitetspunkt i alle senterområder definert i kommuneplanens arealdel, knutepunkt, stasjoner og viktige holdeplasser. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektiv-holdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv. Det skal settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitets-tjenestene i området. Det kan settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.

6. Det skal planlegges slik at frakt av varer, tjenester og avfall (bylogistikk) ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og steders liv og aktivitet. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (varleveringslommer) og avfallshåndtering.

Se også andre bestemmelser og retningslinjer, for parkering 1.14, støy og luftforurensing 1.15 og 1.16, samferdsel og samferdselsformål under pkt. 2.14.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrer i temakart parkeringssoner, se digital kartløsning Planer i Stavanger (kommunekart.com) . I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.

2. For området som dekkes av interkommunal plan for Forus gjelder parkeringskrav gitt i interkommunal plan. Jf. endringer vedtatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024.

3. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

4. Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst og etableres nærmest inngang/målpunkt. Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.

5. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.

6. Sykkelparkering skal følge kommunens norm for offentlig sykkelparkering og prinsippene i sykkelparkeringsveileder, se Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune, https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-sykkel/sykkelparkeringsveileder/

Tabell 3: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**Sone 1 ***	**Sone 2*****	**Sone 3 og 4**
Bolig over 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Bolig under 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

Antall parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal rundes av oppover.

* Innenfor kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.
** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3 og 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.
*** Judaberg og Vikevåg inngår i sonen (sone 2)

Bestemmelser for bilparkering:

7. I parkeringsanlegg skal inntil 10% av plassene være reservert for forflytningshemmede med parkeringstillatelse (HC-plasser). Antall parkeringsplasser skal rundes av oppover. Antallet HC-plasser kan reduseres ned til 4% i større prosjekter. Tilstrekkelig antall plasser vurderes og beregnes i mobilitetsplan. Jf. også skiltforskriftens §1.14.1

8. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m og plasseres nær inngangsparti. I private lukkede anlegg kan HC-plasser være minimum 4,5x6 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og vurderes i mobilitetsplan med grunnlag i gjeldende forskrifter og normer.

9. Parkeringsplasser i parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading.

10. Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning

11. Innenfor sone 1 kan boligsoneparkering brukes for å ivareta bomiljø og trafikksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehov for eldre bebyggelse.

12. Det kan i områdereguleringer stilles strengere parkeringskrav, som da gjelder foran kommuneplanens bestemmelser om parkering.

TABELL 4 - KRAV TIL ANTALL PARKERINGSPLASSER FOR BIL****

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**Sone 1 ***	**Sone 2**	**Sone 3**	**Sone 4 ****
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1	Min 1 Maks 1,6
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5	Min. 0,2 Maks 0,5

Antall_parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.
Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum gjelder egen parkeringsnorm. Kommunen kan samtykke til frikjøp i tråd med planens bestemmelser.

** Judaberg og Vikevåg inngår i sone 4.
Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Retningslinjer for sykkelparkering:

1. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*

2. *Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet*

Retningslinjer for bilparkering:

1. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Det tillates ikke bakkeparkering, med unntak av HC-plasser. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*

2. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i den til enhver tid gjeldende plan eller veileder (T1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.

2. Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for støyprognose ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.

3. Avvik fra anbefalingene i støyretningslinje/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger gjøres, og krav til avbøtende tiltak stilles.

4. Det skal ikke tillates tiltak som medfører økning i støynivået utover grensene i statlig veileder i friområder/grønnstruktur. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres ift. utgangpunktet. For områder med hensynsone H190 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

Retningslinjer:

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*

2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.*

3. *Det bør ikke bygges støyfølsom bebyggelse i rød støysone.*

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.

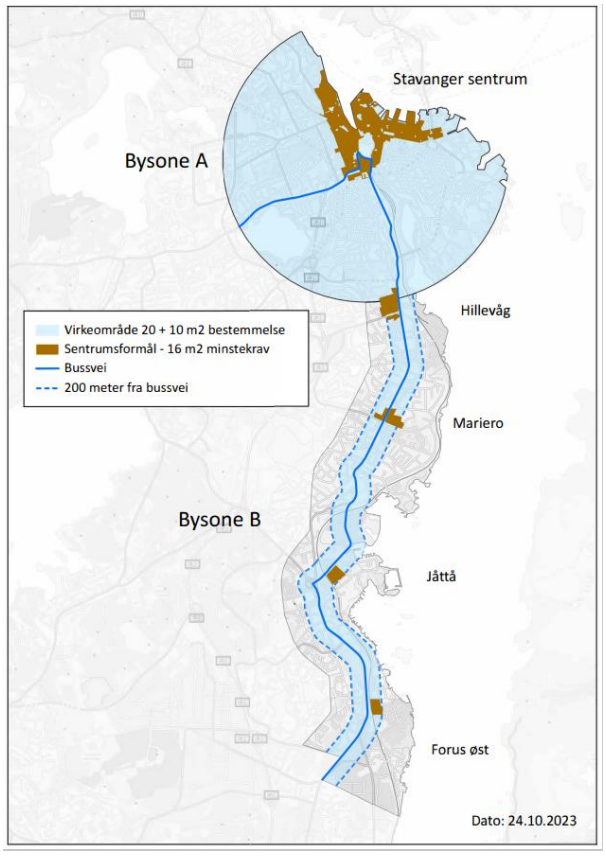
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m2 felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m2 pr. boenhet.

I hele bysone A, samt bysone B innenfor 200 m fra bussvei med unntak av områdene med enebolig-bebyggelse på Boganes, Gausel, Vaulen og Hinna, kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² som sambruk med offentlige friområder. For at offentlig uteoppholdsareal skal kunne medregnes, må det ligge innenfor en trafikksikker gangavstand på maks 200 m.



2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekker skal ha jord-tykkelse på 1,2 m, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær. Dekke må tåle akseltrykk iht. gjeldende normer. Felles uteoppholdsareal (iht. pkt. 1) skal ikke ligge på tak, men kan legges på underbygget areal. Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i regnskapet for uteopphold-sarealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike bruker-grupper. Areal avsatt til privat uteareal, ikke sammenhengende småarealer, areal brattere enn 1:3 eller fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering, brannbiloppstillingsplass o.l. medregnes ikke i oppholdsarealet.
4. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

5. Stedsanalyse med anbefalingskart skal legges til grunn for lokalisering av utearealer. Tabell 5 viser ulike arealtyper med funksjoner som skal være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene og arealtyper ikke er etablert, skal de opparbeides av prosjektet. Samme arealtyper i ett område bør tilrettelegges med varierte funksjoner som supplerer hverandre. Utearealene skal utformes iht. kommunens til enhver tid gjeldende utomhusnorm.
6. Nabolagsparker i Stavanger sentrum er definert i vedtatt kommunedelplan sentrum, og i tilhørende byromstrategi.

Tabell 5: Arealtyper funksjoner og uteromskrav

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei	Merknad
Nærmøteplass (sandlekeplass)	180 m2 egnet areal på bakkenivå, Nærmøteplass tillates plassert over bakkenivå i bysone A og B.	Brukergruppe: alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper	70 m	Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6m2 pr bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder.
Nabolagspark (kvartalslek)	2 daa egnet areal på bakkenivå	Bruksområde: Møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Min. til rette-legging: Skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes	200 m	Dersom mer enn 200 boliger bruker nabolags-parken, må størrelsen økes med 10 m2 pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Nærmiljøpark (ballfelt)	Min. 3 daa på bakkenivå Kan legges i tilknytning til skolegård.	Bruksområde: Aktivitetsområde for ulike typer ballspill og aktivitet Min.: Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssone	400 m	Krav dersom mer enn 150 boliger.
Områdepark/ sentralt lekefelt	Min. 6 daa	Bruksområde: Møteplass for alle, og flere brukergrupper samtidig, særlig eldre barn og ungdommer. Variert aktivitetstilbud, særlig plasskrevende aktivitet		Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastsettes i områderegulering.

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei	Merknad
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder	Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet.	300 m	

Bestemmelser om kvalitetskrav:

7. Alle felles og offentlige uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg.

8. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealene. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

9. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.

10. Vegetasjon som skal bevares skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretakelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.

11. Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.

12. Felles og offentlige utearealer skal ha trafikksikker gangadkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2021. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Jf. også bestemmelser 1.14 og 1.15.

13. Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.

14. Offentlige utearealer skal ha belysning iht. gjeldende utomhusnorm, lysplan for Stavanger sentrum og lysnorm for Stavanger kommune. Belysning på utearealer må ta hensyn til omgivelser og natur, og utformes slik at utearealet oppleves som trygt og attraktivt.

1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Flerbruksverdien av vann og vassdrag som landskapselement, ressurs for rekreasjon/friluftsliv, biologisk mangfold og vannforsyning skal ivaretas i planleggingen. Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.

2. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås.

3. Kantsone langs vassdrag skal tas vare på. For områder inntil 50 meter langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg. I tråd med vannressurslovens §11 krever inngrep i kantsone egen avklaring hos statsforvalteren.

4. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en minst 10 m bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planer og dyr. I alle nye planer og prosjekter i nærheten av vassdrag skal det tilstrebes å utvikle en lignende kantsone på minst 10 m.

5. Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag er ikke tillatt. Ved nye tiltak eller planer som berører lukkede eller fysisk påvirkede vassdrag skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

Retningslinjer

1. *Det tilstrebes å utvikle kantsonevegetasjon langs alle vassdrag der de naturlige forholdene ligger til rette for vegetasjon. Bredden på kantsonevegetasjon bør vurderes ift. det som er nødvendig for å styrke kantsonens økologiske funksjon. Dette bør hensyntas ved tiltak eller driftsendringer i nærheten av vassdrag.*

1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrennings-forholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.

2. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor plan-området, primært på egen grunn. Dersom forholdene ligger til rette for det kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene.

3. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.

4. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.

5. Ved større byggetiltak (over 1000 m2 BRA) i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.

6. Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids gjeldende praksis for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg. For søknadspliktige tiltak vil kravet gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold skal være sikret.

1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Blågrønn faktor (BGF) skal bidra til å ivareta og øke blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen, naturbasert overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon.

2. Blågrønn faktor skal fastsettes i områdereguleringer og detaljreguleringer. Behovet for å fastsette blågrønn faktor vurderes i byggesak dersom dette ikke er fastsatt i plan.

3. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes.

Retningslinjer:

1. *Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:*
    - *Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7*
    - *I alle andre områder: minimum 0,8*
    - *Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3*

1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovajon

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal rammeplan for vann og avløp inngå. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

2. Der det etableres vann- og/eller avløpsanlegg som skal overtas av kommunens vann- og avløpsavdeling for drift og vedlikehold, skal anleggene planlegges, etableres og dokumenteres i tråd med de til enhver tid gjeldende normer og krav for kommunale vann- og avløpsanlegg.

3. I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer og regelverk.

4. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.

5. Overordnet infrastruktur knyttet til vann- og avløpsledninger skal detaljreguleres med hensynssone i henhold til IVAR sine retningslinjer for å sikre at hovedledninger blir ivaretatt både i detaljreguleringer og oppfølging av byggesaker.

6. Arealer til renovasjon skal vurderes og avsettes i reguleringsplan og tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende normer for avfallshåndtering og renovasjonsforskrifter. Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata

1.22 Bestemmelser om landskap

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Alle tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur- og bylandskapet og tilpasses eksisterende terrengform.

2. Ved nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om tiltaket vil endre eller forringe landskapskvaliteter i området.

3. I landskap med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift som åkrer, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, skal disse tas hensyn til og bevares.

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9, pkt 7)

1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.

2. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

3. Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas. Dette gjelder:
   i. Nottørker
   ii. Naust, båthus og sjøbu fra før 1950
   iii. Båtstøer fra før 1950
   iv. Rutebåtkaier fra før 1950
   v. Sjøhus fra før 1950
   vi. Bakgårdsindustribygg fra før 1950
   vii. Landhandel, krambu fra før 1950
   viii. Bygninger med steinvegger og/eller helletak
   ix. Gårdsbebyggelse fra før 1900
   x. Bakkemurer/jord-/potetkjellere
   xi. Kirker og bedehus

xii. Skolebygg
xiii. Krigsminner
xiv. Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)
xv. Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25

4. Ved vedlikehold og restaurering på og ved nybygg nær de samme viktige kulturmiljøene og kulturminnene skal disse beholde sine særpreg og estetiske kvaliteter i både detaljer og hovedform.

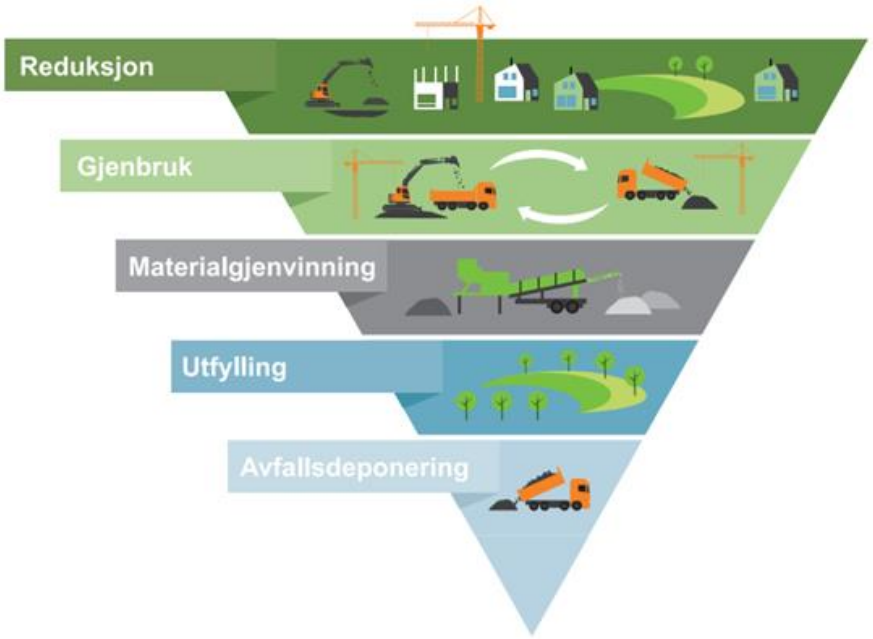
1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

1. Arealer for massehåndtering og mellomlagring skal vurderes ved nye planer og byggetiltak. Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden, jf. figur under. Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det søkes å oppnå intern massebalanse.

2. For alle bygg, anlegg- og samferdselstiltak og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m^3 masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.

3. For prosjekter som genererer over 10 000 m^3, skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Det skal i tillegg søkes om godkjenning etter annet relevant lovverk, som jordlov, lov om forurensing og avfall, minerallov jf. pbl. § 11-9 nr. 8. m.m.



Figur 7: Ressurspyramiden (avfallspyramiden). Illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Fra regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 6)

Bestemmelser:

1. Ved lokalisering og regulering av større næringsetableringer og utbygginger skal kapasiteten i strømnettet og kommunikasjonsnettet inkl. fibernett vurderes. Ved behov for oppgraderinger skal det avsettes arealer til formålene i arealplan. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plassers i områder avsatt til formålet annen bebyggelse og anlegg.

2. Plassering av master og kommunikasjonsanlegg skal ikke etableres i vernede og naturbeskyttede områder, bevaringsverdige områder eller på verneverdige bygninger.

Retningslinjer:

1. *Anlegg for kommunikasjonsnett bør ikke plasseres i ubebygde friområder og i strandsonen.*

2. *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt det er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.*

3. *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger eller i tilknytning til mobilitetspunkt.*

4. *Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager og idrettsanlegg, bør unngås.*

1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

1. Bestemmelsene gjelder for alle skilt og reklameinnretninger, både frittstående og på bygninger. De gjelder også for skilt og reklamer på og i vinduer, plakater, maling og folie, og for skiftende digital reklame.

2. Skilt og reklameinnretninger skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygningen, bakgrunnen og omgivelsene. Skilt skal utformes universelt og ha gode kontraster.

3. På byggverk skal skilt og reklame være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke.

4. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus, og ikke over vinduer i

2. etasje på større bygg. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.

5. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

6. Skilt, reklameinnretninger o.l. på over 0,7 m^2 kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Uthengsskilt, lysreklame og digital reklame er alltid søknadspliktig.

7. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 100 cm, og horisontal avstand til veikant må være minst 50 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm.

8. Midlertidige reklameinnretninger som tversoverreklame (over gate, plass mv.), løsfotreklame, transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger, mv. er tillatt for kortvarige perioder. Punkt 1, 2, 3, 4 og 9 gjelder også for kortvarig reklame.

9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

10. I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal skilting så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning.

11. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.

12. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

13. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer er all skilting og reklame søknadspliktig. I slike områder skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.

14. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

Ved søknader om reguleringsendring, dispensasjon (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger gjelder følgende retningslinjer sammen med krav i gjeldende reguleringsplaner:

1. *Tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets karakter og bebyggelsesstruktur skal vurderes og vektlegges og dokumenteres når det fortettes i etablerte småhusområder.*

2. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*

3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.*

4. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*

5. *For hver boenhet bør det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan. For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).*

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Bestemmelsene gjelder for byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det skal utarbeides reguleringsplan for boligområder der utnyttingsgrad og byggehøyder m.m. fastsettes. Bestemmelsene gjelder også husklynger uten krav om reguleringsplan, og for boliger i LNF-spredt i den grad de passer.

2. Ved regulering av boligområder skal det reguleres for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Levekårsundersøkelser og kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitikk skal legges til grunn ved vurderinger av boligsammensetningen i hver enkelt plansak.

3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m^2 BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m2 og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

4. På eneboligtomter kan det etableres frittliggende garasjer. Det skal i tillegg settes av areal til biloppstillingsplass og muligheter for å snu på egen grunn.

5. Ved regulering for boligbygging nærmere enn 300 m til større næringsområder skal konsekvensene for videre næringsutvikling vurderes.

6. For boligområder/husklynger nevnt i tabellene under gjelder særlige bestemmelser. I områdene kan det bare oppføres frittliggende helårsboliger med tilhørende anlegg. I områder uten krav om reguleringsplan skal søknader om tiltak sendes kulturminnemyndighetene /byantikvar for uttale før nye tiltak eller inngrep. For krav om tilknytning til infrastruktur se pkt. 1.20 og pbl. kap 27.

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

Områdenavn:	**Om plankrav m.m.**
B450 Skorpefjell	B450 Skorpefjell: Før utbygging av boliger innenfor området skal det utarbeides og vedtas reguleringsplan for hele området. I planen skal det tas særlig hensyn til automatisk freda kulturminner i tilknytning til vestre delen av området. Eksisterende tjern øst for feltet skal tas vare på og tilknyttes fellesarealene i B14.
B283 og B327 Gongstø	Ved utbygging av område B283 og B327 Gongstø, Talgje er det krav om reguleringsplan.
B290 Kinningstad	For område B290 Kinningstad Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Avstandskrav, forebyggende trafikksikringstiltak, støydempende tiltak avklares i planarbeidet.
B304, B409 Steinnesvåg	For område B304, B409 Steinnesvåg Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B312 Golhaug	For nordre del av område B312 Golhaug Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplan for området skal ta hensyn til kulturlandskap og naturverdier på Golhaug, og vise en klar grøntstruktur. NB. Flere hule eiker innen området.
B308 Kvelland	For boligområde B308 Kvelland Bjergøy skal det utarbeides reguleringsplan med ROS-analyse og konsekvensutredning for å avklare eventuell risiko ved ras, ustabile marine avsetninger m.m.
B310 Skartveit	For boligområde B310 på Skartveit Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B307 Nord Talgje	For boligområde B307 på Nord Talgje skal det utarbeides reguleringsplan der en tar hensyn til automatisk fredet kvernsteinsbrudd id. 129681. Omfang av kulturminneregistreringer skal avklares i reguleringsplan.
B309 Øksnes	For boligområde B309 Øksnes Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Ved plassering av boliger skal det legges vekt på landskapstilpasning. Båtplasser bør legges i tilknytning til framtidig næringsområde innenfor ferjekaien.

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

Flate id.	**Sted**	**Maks antall tomter**	**Status 2023**	**Vedtaksår**
B321	Område på Bokn	3 tomter	Deling er gjennomført, et hus er bygd	2003/2019
B296	Område på Nord-Hidle	2 tomter		2003
B281	Søravåg, Fogn	4 tomter (5)	Fem tomter fradelt, et hus bygd	2007

B275	Sæbø, Fogn	2 tomter (3)	Tre tomter fradelt, to hus bygd	2007
B280	Bjerga N, Bjergøy	3 tomter	Deling gjennomført, et hus bygd	2007
B279	Norheimsberget, Kyrkjøy	3 tomter (5)	Seks tomter, fem hus bygd.	2007
B429, B430, B428	Selvåg, Fogn (redusert i høringsforslag 2022)	3 tomter	Tre tomter fradelt i 2022. Plankart stemmer ikke med eiendomsgrenser	2023
B316	Vignes Finnøy, kan bygge husklynge med 5 boliger. Krav om felles lekeplass.	5 tomter	Fem tomter fradelt, fire hus bygd, liten felles lekeplass er etablert	2007
B310	Nord for Skartveit	2 tomter		2019
B276	Norheim, Kyrkjøy	3 tomter	Et hus under oppføring	2019
B277	Helgøy	2-3 tomter	Tre tomter fradelt	2019
B304	Husklynge Steinnes	2-3 tomter	to tomter og to hus	2019
B289	Nedre Eike Halsnøy	2-4 tomter	To eksisterende boliger fra før 2019	2019
B291	Vestre Fognaveien 55, Fogn	2 tomter	Et eksisterende hus, ei fradelt tomt	2019

Retningslinjer for boligområder:

1. *I private boligprosjekt bør det rettes henvendelse til kommunen om interesse for kjøp av inntil 10% av boligene.*

2. *Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m².*

3. *Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.*

2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder byggeområder for fritidsboliger med tilhørende tekniske anlegg, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

2. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder for fritidsboliger. Områder kan fradeles gardsbruk når det foreligger godkjent reguleringsplan.

3. Frittliggende fritidsboliger kan ha maks samlet 120 m2 BYA utenfor 100-metersbelte. I 100-metersbeltet kan fritidsboliger ha maks 90 m^2 BYA. Mønehøyde /øvre gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4. Uthus/utvendig bod skal ligge under same tak som hytten/leilighetsbygget. Frittliggende uthus, anneks og lignende er ikke tillat.
5. Særskilte bestemmelser for delområder er vist i tabellen under.

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB11 Brimse FB66 Fjøløy FB24 Askje Vest	Innenfor fritidseiendommene FB11på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende: I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer: - Maks BYA=110m2 inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse	NEI
FB56 og FB68 Byre	For område FB56 og FB68 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.	JA
Norheim-neset FB44, FB67 SH52	For område FB44 og FB67 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH52. Innenfor FB 44 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH52 uten krav om reguleringsplan. FB 44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthamn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevt over). Småbåthamn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikke blir plassert i Grønevik, må veien mellom FB 44 og FB67 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for FB 44 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthamn foreligger.	JA

Rosså, Ombo	For område FB35, FB25 og FB 38 er det krav om reguleringsplan. Det kan bygges inntil 30 hytter innen områder. Det er det krav om tilkomst fra vest, samt felles plan og grunneiersamarbeid m.h.t. vei/avkjørsel og båthavn. Hyttene skal terreng tilpasses og det skal aktivt tilrettelegges for allmenn ferdsel. Innen hensynssone felles plan skal felles småbåthavn enten etableres innenfor regulert båt /naustområde i FB25 eller i regulert område ved Vestersjø kai FB38.	JA
FB37 Grunn-stølvatnet, Ombo	I område FB37 Gunnstølvatnet kan det bygges 3 hytter.	NEI
FB26 Vestersjø	I område FB26 Vestersjø, Ombo kan det bygges 5 ny hytter i tillegg til eksisterende hytter. Det er krav om felles plan for flere eiendommer. Planen skal inkludere eksisterende hytter i området. Dersom en skal ha båtplasser må disse knyttes til regulert/godkjent båthamn øst for Vestersjø kai.	JA

Retningslinjer:

1. *Det bør ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m² i nye hyttefelt. Nausttomt tilknyttet samme matrikkelenhet kommer i tillegg.*

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan ikke etableres plasskrevende varehandel, industri eller lager innenfor områdene.

2. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er vist i kommuneplankartet og innenfor rammene av m² BRA gitt i tabellen under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 9: Arealrammer for senter

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommune-senter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelsenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelsenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	40 000	
Mariero	Lokalsenter	15 500	Justert i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 20.6.2022
Universitetet i Stavanger	«Lokalsenter»	3 000	
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	
Tvedtsenteret (Forus Vest)	Kjøpesenter	47.000	Vedtak KMD 2020
Askjesenteret		3000	Gj. rammer KPA R

3. I bruksareal (m^2 BRA) for detaljhandel inngår summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med (jf. RP JSR).

4. Endringer i avgrensing eller dimensjonering av tillatt bruksareal til handel i senterområder gjøres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av arealer for handel i lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.

5. Bygningsarealer på gateplan i senterområder skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.

6. Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med fordeling på felt i tråd med tabell 10 under.

Tabell 10: Feltfordeling i kommunedelplan for Hillevåg

	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
Felt	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandels-areal m^2 BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

7. Detaljhandel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA. (Jf. def. plasskrevende varer RP JSR)

8. Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.

9. Innenfor områder avsatt til forretningsformål kan det etableres handels- og servicevirksomhet. Nye tilbud skal dimensjoneres i forhold til innbyggere og handelsomland. Forretninger som forhandler plasskrevende

varegrupper kan tillates etablert i områdene (biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre).

10. For område NÆ70 Søravåg Fogn skal det utarbeides reguleringsplan. Risiko i forbindelse med eksisterende virksomhet og krav om konsekvensutredning skal vurderes.

Retningslinjer for områder avsatt til sentrumsformål og forretninger:

1. *Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter.*

2. *Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.*

3. *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklister og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.*

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting

(Pbl. § 11-10 pkt. 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det etableres kommunale og private tjenestebygg, bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og tilhørende arealer.

2. Offentlige tjenestebygg skal lokaliseres nær sentra, lokalsenter og kollektivknutepunkt. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås. Bygninger og ubebygde arealer skal utformes slik at det blir gode funksjonelle sammenhenger mellom byggene og med overordnet grøntstruktur/friområder.

3. Ved regulering av arealer til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting.

4. Skole- og barnehagetomter skal lokaliseres i tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller marka-områder. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer eller fareområder. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager skal den til enhver tid gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler og barnehager i Stavanger følges.

5. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til sentra/lokalsentra. Universelle og tilrettelagte løsninger som sikrer eldre og funksjonshemmede sine behov skal ivaretas ved utbygging og rehabilitering.
6. For område T15 Talgje kirke skal en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett. Infiltrasjonskapasitet og dybde på jordsmonn må undersøkes, og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

7. Område T16 Reilstad kan brukes til barnehage eller andre offentlige formål.

Retningslinjer:

1. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barnehager skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for barnehager.

2. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barne- og ungdomsskoler skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler.

3. *Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

4. *Kravene i bestemmelser og retningslinjer 1.17 om utearealer gjelder også for utearealene ved barnehager, skoler og helse- og omsorgssentre.*

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål kan det etableres bygg og anlegg for kommersiell aktivitet rettet mot turister og reisende som overnattingstilbud, servering, kurslokaler, salg av varer og tjenester, opplevelse- og aktivitetstilbud, gards- og bygdeturisme.

2. Ved etablering av nye reiselivsanlegg og overnattingsvirksomhet skal det utarbeides regulerings-plan for områder med utleieenheter og andre tilknyttede tilbud.

3. Byggegrense mot sjø og vann fastsettes i reguleringsplan etter en konkret vurdering av hvilke funksjoner som bør ligge til sjø og strandsoneinteressene i området.
4. I byggeområder som er en del av landbrukseiendom, gjelder jordlovens § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar mark, og § 12 om deling. Det tas stilling til hvordan jordlovens bestemmelser skal gjelde i forbindelse med godkjenning eller endring av reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områdene vist i tabellen under.

Tabell 11: Bestemmelser for områder for fritids- og turistanlegg:

Områdenavn:	**Bestemmelser:**
FTU4 Sørstrand, Vestre Åmøy	FTU4 Sørstrand: I området tillates to nye utleiehytter i tillegg til eksisterende bebyggelse. Ved regulering av området skal det legges til rette for fri ferdsel forbi området. Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger slik at de går mest mulig i ett med omgivelsene. Området tillates ikke fradelt som egen eiendom.
FTU7 Låder	FTU7 Låder: I området tillates et reiselivsanlegg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.
FTU9 Morkjå, Nord Hidle	FTU9 Morkjå, skal reguleringsplan omfatte tilgrensende og tidligere godkjent reiselivs-område FTU31. Ved regulering må tjern skjermes. Tjernet skal innlemmes i friluftsområde.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

1. I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak ikke iverksettes før området inngår i reguleringsplan.

2. Uttak av over 500 m3 masse er meldepliktig i tråd med minerallovens §42. Melding skal sendes Direktoratet for mineralforvaltning senest 30 dager før oppstart av drift.

3. Uttak av masser over 10 000 m^3 og alle uttak av naturstein omfattes av konsesjonsplikt etter minerallovens § 43. Drift skal skje i samsvar med bestemmelsene i mineralloven med forskrifter, samt vilkår gitt i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

8. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 12: Særskilte bestemmelser for råstoffområder

Områdenavn:	**Bestemmelse:**
RU2 Bjerga, Rennesøy	For område RU2 Bjerga skal det utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Konsekvenser for Førsvollvatnet naturreservat må utredes og naturverdier kartlegges som en del av reguleringsarbeidet. I reguleringsplanen skal det inngå plan for tilbakeføring av landskap. Innenfor området kan det tillates mellomlagring og deponering av rene masser. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensing for driften i reguleringsplanen.
RU7 Kjipaneset Helgøy	Det skal utarbeidet reguleringsplan for område RU7 Kjipaneset. Område og uttaksmengde av skifer skal avgrenses i reguleringsplan. Det skal sikres gode estetiske løsninger som tar hensyn til landskapsbilde.
RU8 I sjø sør for N.Talgje	I råstoffområde i sjø sør for Nord Talgje kan det tas ut skjellsand dersom konsesjon blir gitt.
Rosså, Ombo	Område RU6 Rosså Ombo er avsatt til uttak av stein (steinbrudd)

Retningslinjer:

1. *Ved regulering til uttak av råstoff må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil sjø og vassdrag, skal så lang som mulig tas vare på.*

2. *Ved regulering til råstoffutvinning må sikkerhetshensyn til nærmiljøet ivaretas og sikres.*

3. *Områder kan tas ut etappevis. Det bør utarbeides tilbakeføringsplan av uttaket til landbruksformål når uttaket opphører.*

4. *Ved regulering til råstoffutvinning skal framdrift av uttak, etterbehandling av terreng og etterbruk gå fram av planen.*

5. *Uttak av skjellsand i sjø er ikke tillatt utenfor områder avsatt til råstoffutvinning og uten godkjent tillatelse/konsesjon for uttak.*

2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder områder for næringsvirksomhet med tilhørende tekniske anlegg, veier, parkering og annet fellesareal.

2. Ny virksomheter skal ikke plasseres slik at den blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområder og uteområder med tanke på støy, forurensing eller andre negative konsekvenser for miljøet.

3. Det skal etableres buffersone, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.

4. Særskilte bestemmelser for næringsområder er gitt i tabellen under.

Tabell 13: Særskilte bestemmelser for næringsområder

Områdenavn:	**Bestemmelse, plankrav m.m.**
NÆ107 Vaula, Askje	Det kan tillates salg av biler og landbruksmaskiner innenfor område
NÆ104 Vestre Åmøy	Området kan brukes som tilleggsareal til eksisterende næringsområde og småbåthavn. Ved regulering av arealet skal det tas særlig hensyn til de automatisk freda kulturminnene id. 44681 og id. 133233. Det skal ikke tillates bebyggelse eller andre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3.
NÆ58 Fenes, Vikevåg	Næringsdriften på området skal ikke påføre boligene rundt vesentlig ulempe. Det tillates etablering av kai som en del av næringsdriften etter regulering.
FTU39 Halsnøy Ferjekai	Område FTU39 er ikke konsekvensvurdert for type næringsvirksomhet. Ved regulering må krav om konsekvensutredning vurderes.
NÆ117 Ladstein næringsområde	For NÆ117 må KU-krav vurderes. Det må tas hensyn til event påvirkning på hovedvann-forsyning. Dersom utbygging medfører ombygging av hovedvanninntak, skal ombyggings-løsning godkjennes av IVAR og kommunen. Fare for akutt forurensing og brudd på hoved-vannledning må vurderes særskilt. Utvidet område for utfylling i sjø (KPA 2023) avklares endelig gjennom revidert eller ny reguleringsplan.
NÆ74 Eidsneset	For næringsområde NÆ74 Eidsneset, Ombo skal det utarbeides reguleringsplan.
NÆ65 Vestersjø	Gbnr. 307/6 - Næring, lett industri. Område kan utvikles uten reguleringsplan.
NÆ66 Skår/ Aukland	Gbnr. 308/27 - Lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland. Ved regulering av industriarealet skal det legges vekt på at fornminnet i området blir sikret. Fornminnet skal være en del av reguleringsplanen og industriarealet skal holde god avstand til fornminnet. Industriarealet skal opparbeides på en estetisk god måte, med minst mulig inngrep i strandsonen.
NÆ110 Saltøy, Rosså	Gbnr. 306/1 - Næring-og forskningstasjon, hummer. Ved etablering av kaien skal det tas hensyn til tareskogen.

Retningslinjer:

1. *Nærings- og industriområder til sjø bør forbeholdes sjørettet næringsvirksomhet.*

2. *I framtidige og etablerte næringsområder bør det tilrettelegges for alternative energikilder og energireduserende tiltak. Utnytting av lokale avfallsressurser og områdets samlede og langsiktige behov for energi bør vurderes.*

3. *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner bør næringsområdets fortettingspotensiale, profil og visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame vurderes.*

2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til idrettsformål kan det etableres idrettsanlegg med tilhørende anlegg og bebyggelse som idrettshaller og klubbhus.

2. Det skal etableres turveier og turforbindelser gjennom områdene som binder friområder og overordnet grøntstruktur sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.

3. I område for idrettsanlegg på o_T29 Leikvoll (offentlig og privat tjenesteyting) kan det etableres fotballbane/idrettsanlegg med tilhørende anlegg.

4. I områder for idrettsanlegg IDR20 på Finnøy og IDR19 Ombo kan det etableres skytteranlegg med tilhørende bygg og anlegg. Oppdatert støykart for anlegget på Finnøy skal tas hensyn til ved ny bebyggelse i rød og gul støysone.

2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor arealer avsatt til andre typer bygg og anlegg ABA121 Judaberg er det tillatt med formålene bolig, tjenesteyting og næring. Det kan plasseres skoler, idrettshall, svømmehall, kulturhus og forsamlingshus innenfor byggeområde, i tråd med arealbruk vist i gjeldende reguleringsplaner.

2. Innenfor areal avsatt til bygg og anlegg BA2 Nord Hidle er det tillatt med bolig, fritidsbolig, tjenesteyting/næring. Det skal utarbeides reguleringsplan før bygging av flere bygg på eiendommen.

2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder

(Pbl. § 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor formålet andre typer bygg og anlegg - brygge- og naustområder, kan det bygges naust, landfaste flytebrygger m/landgang, uteliggere og kaier dersom dette er tilstrekkelig avklart i plan, jf. pbl. 1.8. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

2. Naust er lagerbygg og tillates ikke innredet eller brukt til annet formål og varig opphold. Naust og brygger skal som hovedregel legges til eksisterende naustmiljø, eller lokaliseres til områder der det ligger til rette for fellesanlegg.

3. Landskapstilpasning: Ved bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng endres vesentlig. Enkeltbrygger skal være i tre eller naturstein og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.

4. Plassering og størrelse: Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA. Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Maksimal mønehøyde er fem meter målt fra topp ferdig gulv. Naust skal oppføres med en enkel bygningskropp, enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Det kan gjøres unntak for kravet om maks. grunnflate ved behov tilknyttet stedbunden næring som gardsdrift eller fiske.

5. Utforming og materialbruk: Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke, heller ikke bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre stk. vinduer med inntil 0,75 m² karmmål. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk. Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene.

6. Alle naustområder anses som fullt utbygd i kommunedelene i tidligere Stavanger kommune med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

Områdenavn:	**Bestemmelser:**
Naustområder uten krav om reguleringsplan i kommunedel Finnøy	Følgende naustområder er unntatt krav om reguleringsplan dersom øvrige krav i bestemmelser og retningslinjer er oppfylt: ABA158 - Fogn ABA90, ABA85, ABA156, ABA155– Nord Hidle

	ABA115, ABA116 Finnøy, sør for Judaberg SH114 Østbø, Talgje Andre mindre naustområde med lite utviklingspotensiale og der det ikke er særlige kulturverninteresser kan vurderes unntatt fra plankrav.
SH70 Sørvåg, Fogn	For område SH70 Sørvåg skal det utarbeides reguleringsplan. Ny småbåthamn skal lokaliseres til vestsiden av vågen, i område fra kaien og nordover. Nærmere avklaring av arealbruken vil framgå av reguleringsplan, der hensynet til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel i strandsonen, naustmiljøet i området, friluftsinteressene og parkeringsforhold må ivaretas.
SH67 Aubø, Sjernarøyane	For område SH67 Aubø skal det utarbeides reguleringsplan. Arealbruken skal avklares nærmere gjennom reguleringsplan i LNF-område som ivaretar naturvern- og friluftsinteressene, ferdsels- og naustretter i området, og videreutvikling av eksisterende molo.
SH114 Østbø, Talgje	For område SH114 Østebø skal det utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
ABA158 Bøvågen, Fogn	For område ABA158 Bøvågen skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan oppføres inntil 5 naust i område for bruk i forbindelse med yrkesfiske. Maksimal tillat størrelse på naust er 40m^2 BRA. Ved større behov kan det åpnes for flere enheter som henger sammen. Brygger skal være tilpasset næringsbehovet. Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m^2 og naust skal ha saltak med vinkel 30-45°. Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i området. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
SH112 Nedre Eike, Halsnøy	For område SH112 Nedre Eike skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan reguleres for småbåthavn i forbindsele med husklynge B407.
ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet	Område ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet er unntatt krav om regulering innenfor følgende rammer: Det kan oppføres inntil 5 naust og brygger i området. Størrelse naust maks 30m2 BRA, brygger maks 5 x 1,8 m. Større naust (over 30 m2) knyttet til servicetjenester for båtturister (ikke overnatting) kan vurderest innenfor byggeområde. Naust skal primært være rekonstruksjon på grunnlag av eksisterende murer. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Det skal ikke bygges på areal med naturlig sandstrand.
SH107 Steinnesvåg	For område SH107 Steinnesvåg skal det utarbeides reguleringsplan.
ABA112 og ABA113 Vignes, Finnøy	I område ABA112 og ABA113 Vignes Finnøy kan det oppføres inntil 5 naust i de to naust-områdene i Skarabergsvågen. Maksimal størrelse på naust er 30m^2 *BRA.* Brygger maks 5 x 1,*8* m. *Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m$^{2.}$ Naust skal ha saltak med vinkel 30-45°.* Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i område. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. *Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.*

SH52 Norheimneset	Område SH52 Norheimneset bør reguleres til småbåthamn. Hytteområdet FB44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent reguleringsplan for småbåthavn til nye hytter i SH52
SH50 Saltøyna, Rosså	På gbnr. 306/1 SH50 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon (hummerstasjon).
ABA81 Aukland, Skipavik, Ombo	På gbnr. 8/6 ABA81 Aukland, Ombo, kan det bygges 1 båtgarasje, maks 45 m2

Retningslinjer:

1. *Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskapshensyn skal tillegges stor vekt.*

2. *Større båthavner/naustområder bør reguleres til småbåthavn (i sjø) og samferdselsanlegg, havn eller molo (på land). Områder med båtplasser som skal knyttes til bolig- eller hytteeiendommer bør reguleres til felles småbåthavn. Det skal fremgå av reguleringsplan hvilke eiendommer småbåthavnen er felles for.*

3. *Ved tilrettelegging for bygging av naust og båtplasser i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal det stilles krav til opparbeiding av parkeringsplasser for bil tilsvarende 1/3 plass pr naust/ båtplass. Kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.*

4. *Ved søknad om dispensasjon fra plankrav og/eller § 1-8 skal det vektlegges om hensynet til allmennhetens ferdselsrett, natur og landskap er tilstrekkelig ivaretatt. Det samme gjelder om naustet/bryggen passer inn i et samlet naustmiljø. Utforming bør være i tråd med bestemmelser om utforming m.m. som gitt over.*

2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder

(Pbl. § 11-10, pkt 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor områder avsatt til grav- og urnelund gjelder gravplassloven med forskrifter. Områder til grav- og urnelund skal avsettes i tråd med gjeldende gravlundplan utarbeidet av Stavanger kirkelige fellesråd som gravlundmyndighet, og reguleres og utbygges etter samme plan. Innenfor områdene kan det settes opp nødvendige bygg og anlegg for virksomheten.

2. For grav- og urnelunder som er underlagt hensynssone båndlegging av kulturmiljø (H730) gjelder kulturminneloven. For grav- og urnelunder i nærhet til andre (ikke freda) kirker vises det til bestemmelse 1.23 punkt 3 og 4.

2.13 Bestemmelser for kombinerte formål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Arealbruk innenfor områder avsatt til kombinert formål i gjennomføringsområder skal avklares i reguleringsplan, se bestemmelse 1.1 om plankrav.

2. Innenfor gjennomføringsområde GF10 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til skole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene.

3. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål merket KBA41på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det skal planlegges for varierte boligtyper og boligstørrelser for alle aldersgrupper.

4. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål KBA42 Kyrkjøy kan det etableres næring, forretning, kontor, bolig, fritidsbolig eller en kombinasjon av disse formålene. Det skal utarbeides reguleringsplan for område før nye byggetiltak igangsettes.

5. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål i Bangarvågen, Buøy KBA63 tillates ikke etablering av boliger, detaljhandel eller publikumsrettet tjenesteyting.

2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg:

1. Innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etableres veinett, ferjekaier, broer, moloer, underjordiske tuneller og annen infrastruktur etter gjeldende veinormaler.

2. Temakart for transport og mobilitet og mobilitetspyramiden i arealstrategien og transport og mobilitetsstrategien der gående prioriteres først skal legges til grunn ved regulering og utbygging.

3. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske normer.

4. Framtidig veg- og broforbindelse Øyfast er vist med hensynsone båndlegging i plankartet. Vegtraseer kan bli justert i forbindelse med videre detaljplanlegging. Se pkt. 1.1 om plankrav og pkt. 3.13 bestemmelser til hensynssone båndlegging.

Bestemmelser for gangnett:

5. Innenfor byggesonen skal gangforbindelser reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.

6. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.

7. Gangforbindelser skal være logiske, sammenhengende, trygge og attraktive. De skal reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt.

8. Hovedgangnettet og lokalgangnettet skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk. Aktiviteter, møblering eller grønne områder skal plasseres langs gangforbindelser.

Se temakart gange i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com)

Bestemmelser for sykkelnett:

9. Ved regulering av hovednett for sykkel og prioriterte lokalnettforbindelser for sykkel gjelder følgende:

   - Syklister skal som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper og prioriteres i kryss
   - Sykkelløsningen skal være tilpasset gaten/veiens funksjon, trafikkmengde og fartsnivå.
   - Sykkelnettet skal være sammenhengende, lesbart, effektivt, logisk og med få systemskifter.
   - Det skal ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.

10. Ved regulering av lokalnett for sykkel gjøres pkt 11 gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT for bil eller ved høy sykkeltrafikk

11. Sykkelnett skal være tydelig oppmerket og skiltet.

12. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere, og naturmangfold, landskap og friluftslivsinteresser.
    Se temakart hovedsykkelnett i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com)

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt:

13. I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet. Det skal settes av areal til separate kjørefelt og/eller tiltak for kollektivprioritering.

14. Bussveien skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.

15. Holdeplasser og stasjoner for kollektivtrafikk skal være universelt utformet og ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper.

16. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.

17. Gangforbindelser til holdeplasser og stasjoner skal utformes slik at de er attraktive og brukervennlige. Det skal sikres korte avstander og gode krysninger fortrinnsvis i plan i sentrum, kommunedels- og lokalsentre, knutepunkt, på stasjoner og viktige holdeplasser.

18. Knutepunkt og viktige holdeplasser og stasjoner skal etableres slik at bytting mellom ulike linjer og transportmidler er enkelt.

    Se temakart hovedkollektivnett i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com) og 1.13 pkt. 5 om mobilitetspunkt.

2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Overordnet grønnstruktur skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert. Disse grunnprinsippene skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur og legges til grunn for alle planer og prosjekter som berører grønnstrukturen.
2. Grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, kulturminner, og for å bidra til klimatilpasning. Sammenhenger innenfor og imellom blågrønne områder skal sikres og tilpasses både menneskenes og naturens behov. Friområder og overordnet grøntstruktur skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på opplevelser og aktiviteter for allmennheten. Samtidig skal naturmangfoldet bevares og styrkes. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
3. Minste bredde på grønnkorridorer skal være 40 meter. Unntaksvis kan bredde på grønnkorridor på 20 meter tillates på kortere strekninger der bebyggelse eller annet ikke gjør 40m bredde mulig. Grønnkorridor bør da suppleres med vegetasjon og grønne strukturer på tilgrensende private eiendommer.
4. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå.
5. For Stokkavatnet er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi er ikke tillatt.
6. Innenfor arealformål friluftsområde vann skal tiltak og aktivitet ikke skade naturverdiene.
7. Innenfor arealformål natur skal tiltak og aktiviteter ikke skade naturverdiene.
8. Ved regulering og utbygging på Reilstad skal det sikres at grønnstruktur og turveier som vist i kommuneplankartet og reguleringsplan, og tursti langs strandsone opparbeides.
9. Innenfor bestemmelsesområde for golfbane på Gimle, kan kommunen tillate opparbeidelse av golfanlegg når det foreligger tinglyst avtale med grunneier. Opparbeidelsen skal ta hensyn til natur- og friluftshensyn i område, og kommunen kan i tillatelsen stille nødvendige vilkår for å ivareta disse hensynene.
10. Innenfor friområdet ved Fjøløy fyr er det tillatt med nyetablering og endring av navigasjons-veiledningen i området.

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

1. *Det bør lages skjøtselsplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer.*

2. *Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.*

3. *Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.*

4. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.*

2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett)

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

1. For videreutvikling av turnettet i byområdet skal temakart tur legges til grunn. I plan- og byggesaker skal turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag ivaretas, jf. plankart og temakart tur.

2. Manglende lenker i turnettet skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming

3. Turveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Det skal tilstrebes at turveier tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.

4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Trygge gangforbindelser skal tilrettelegges, og vegetasjon/trær langs forbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.

5. Grønne spaserdrag skal sikres og videreutvikles som attraktive grønne forbindelser. Eksisterende trær/vegetasjon og blågrønne elementer i gaterommet skal bevares. Det skal legges vekt på å styrke grønne kvaliteter og skape gode og trygge gangforbindelser og oppholdssoner.

6. Turløyper i natur- og kulturlandskapet i Rennesøy og Finnøy kommunedeler skal tilrettelegges som merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres.

Retningslinjer:

1. *Langs grønne spaserdrag bør eksisterende vegetasjon på tilgrensende eiendommer bevares og utvikles.*

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

1. Områder avsatt til forsvarsformål er forbehold militær virksomhet. Ved regulering og utbygging nær forsvarsområder skal Forsvarets behov for skjerming og redusert innsyn vektlegges. arealplanveileder.pdf (forsvarsbygg.no)

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

1. I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m.

2. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.

3. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Fogn, Fisterøyene, Halsnøy, Sjernarøyane og Ombo. Se retningslinjer til bruk i dispensasjonsvurderinger for bolig og næring under.

Bestemmelser for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

4. I LNF-a områdene er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H401, Garden som ressurs.

5. Ved bygging på landbrukseiendommer skal en ved plassering og utforming ta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Nye bygg og anlegg skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Riving av eldre driftsbygninger skal vurderes før en tar i bruk ubebygd areal til nye driftsbygninger.

6. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8. Unntaket fra § 1-8 omfatter også nødvendige naust for landbruksdriften.

7. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på garden kan det tillates bolig nr. 2 på inntil 200 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Bolighus nr. 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

Retningslinjer for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

1. *Ved søknader om dispensasjon for bruksendring av eksisterende landbruksbygg skal det legges særlig vekt på mulig konflikt med landbruksnæringen. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning.*

2. *Ved søknad om dispensasjon for fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:*
    - *Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.*
    - *Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar.*
    - *For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, bør riving inngå i dispensasjonsvurderingen.*
    - *Rammene for bebyggelse på fradelte tun er tilsvarende som for eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.*

3. *På jordbruksarealer som grenser til vassdrag bør det utvikles en flersjiktet kantsonevegetasjon (jf. 1.18 retningslinje 1). Kantsonevegetasjon bør bevares/utvikles med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantsonevegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke endrer sonens økologiske funksjon.*

Retningslinjer for eksisterende bebyggelse i LNF-b områder (LNF-spredt):

4. *For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:*
    - *For tomter opptil 1100 m² maks BYA =25%. For tomter over 1100 m² maks BYA=275 m²*
    - *Maks mønehøyde for bolighus 8,5m, maks gesimshøyde for bolighus 6 m.*
    - *Maks mønehøyde for garasje/uthus 5,0 m, maks gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 m.*
    - *BYA for bolighuset skal ikke overstige 200 m2. BYA for garasje skal ikke overstige 60 m²*
    - *Nye boliger eller boenheter tillates ikke.*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

5. *For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:*
    - *Maks BYA=120 m2 for fritidsboliger inkl. bod.*
    - *Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.*
    - *Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m*
    - *Nye enheter tillates ikke.*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

Retningslinjer for søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebyggelse i 100-metersbelte:

6. *Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:*
    - *Maks BYA= 160 m² (eventuelt eks. naust kommer i tillegg)*
    - *Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m. Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m.*
    - *Bebyggelse skal ha saltak*
    - *BYA for garasje skal ikke overstige 50 m2*
    - *Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
    - *Det tillates ikke nye boenheter*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*

- *Terrasser skal ikke være større enn maks 50 m2 pr. boenhet.*
- *Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.*
- *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

7. *Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:*
    - *Maks BYA=90 m2 for fritidsbolig inkl. bod.*
    - *Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m.*
    - *Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.*
    - *Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen*
    - *Det tillates ikke nye boenheter*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Terrasser skal ikke være større enn 50% av bebygd areal og maks 50 m2 pr. boenhet.*
    - *Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

8. *Ved søknader om dispensasjon for erstatningsnaust kan kulturhistoriske interesser vektlegges i tillegg til føringer gitt i bestemmelser og retningslinje for brygge/naust område.*

Retningslinjer for fradeling av tomt og oppføring av bolig i områder med bosettingshensyn:

9. *Dersom omsøkt tiltak ligger i området med bosettingshensyn skal det i dispensasjonsvurderingene legges vekt på følgende:*

    - *At boligtomt ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift og ligger mer enn 100 meter fra aktive driftssentre/gardstun*
    - *At boligtomt og tilkomstveg ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord*
    - *At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur, bygninger og terreng, at boligen vil ligge i tilknytning til andre boliger*
    - *At boligen ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold*
    - *At boligtomt ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold og at trafikksikkerheten er tilfredsstillende*
    - *I 100-metersbelte langs sjøen er det byggeforbud. Dispensasjon for oppføring av boliger her kan vurderes dersom de ligger i tilknytning til eksisterende boliger/ fritidsboliger og teknisk infrastruktur.*
    - *Det skal legges vekt på om fradelingen gjelder eksisterende bolig som det ikke er behov for i driften av landbrukseiendom.*

10. *Tillatelse til oppføring av bolig i LNF områdene krever avkjøringstillatelse etter vegloven, samt tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevatn) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann).*

11. *Deling av boligtomt fra landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven.*

12. *Retningslinjer og praksis for spredd boligbygging gjennom dispensasjon gjelder så lenge områdene ikke har fastlandsforbindelse.*

Retningslinjer for spredt næringsbebyggelse/annen type bebyggelse i områder med bosettingshensyn:

13. *I dispensasjonsvurderinger og søknader om næring/tilleggsnæring skal det legges vekt på følgende:*

- *At etablering av næring ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift*
- *At tiltak og tilkomstvei ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord*
- *At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur og bygninger*
- *At tiltak ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold*
- *At tiltak ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold, og at trafikksikkerheten er tilfredsstillende*
- *I 100-metersbelte langs sjø er det byggeforbud. Dispensasjon for etablering av næring her kan vurderes dersom det ligger i tilknytning til eksisterende næring og/eller teknisk infrastruktur.*

2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

(Pbl. § 11-11 pkt. 1,2 og 11-9 pkt. 5,6)

1. Innenfor områder vist som spredt bebyggelse tillates spredt utbygging i samsvar med bestemmelsene under. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder i områdene.

2. Innenfor områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse kan det etableres følgende antall boliger:
   Område LSB1 Skår, Ombo, 4 nye bolighus
   Område LSB2 Haustavik, Ombo 1 nytt bolighus
   Område LSB3 Vestersjø, Ombo 3 nye bolighus
   Det skal ikke fradeles boligtomter som er større enn 1 daa.

3. Innenfor områder avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:

   Område LSF2, Kalvøy:
   Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m^2 for hver eiendom, uten krav om ny regulering. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.

   Område LSF1 Flådene, Ombo – det kan bygges 1 ny fritidsbolig
   Tomt for fritidsbolig skal ikke være større enn 1 daa.

2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder

(Pbl § 11-11 pkt. 3,6 og 11-9 punkt 5,6)

1. For sjøareal vist med kombinasjonsformål BSV bruk og vern av sjøareal gjelder underformålene natur-, friluftsliv, fiske og ferdsel/ankring. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til disse formålene uten særskilt planavklaring.

2. Ved behandling av søknader innenfor området skal alle arealformålene (ferdsel/ankring, farled, fiske, natur og friluftsliv) vurderes opp mot tiltaket.

3. Viktige farleder, bileder og lokalleder er vist i arealplankartet. All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder er prioritert for sjøverts ferdsel. Ferjesamband er viktige farleder i sjø og skal holdes åpne for fri ferdsel for rutegående trafikk og transport.

4. Innenfor ankrings- og ferdselsområder merket AKV i Byfjorden, Åmøyfjorden, ved Steinsøy, Mastrafjorden, nord for Finnøy og øst for Bjergøy tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring som kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring.

5. Innenfor havneområder i sjø skal havnevirksomhet prioriteres.

6. Etablering av lyssektorer, sjømerker og navigasjonsanlegg: I sjøarealer med tilhørende strandsone er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av sjømerker og navigasjonsanlegg for sjøtrafikken, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.

7. Etablering av akvakulturanlegg skal skje i områder avsatt til akvakultur eller i flerbruksområder der akvakultur er tillat. Etablering utenfor disse områdene er i strid med planen og krever dispensasjon fra kommuneplanen i tillegg til tillatelse etter akvakulturloven.

8. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø skal behandles etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygnings-loven, og er ikke tillat uten kommunen og havnemyndighetene sin godkjenning, jf. pbl. § 20-1.

9. Naturområde i sjø: I område avsatt til naturområde i Torsteinsvika og nord for Åmøy er det ikke tillatt med motorisert ferdsel i tidsrommet 1. november til 15. april.

10. Sjøområder vist med båndleggingssone H740 er forsvarets forbudsområder i sjø. Innenfor områdene gjelder forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret av 20.12.2018 nr. 2058 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet («Sikkerhetsloven») LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019.

2.21 Bestemmelser for fiskeområder

(Pbl § 11-11 punkt 3, 6)

1. Områdene omfatter arealbruksformålene fiske og ferdsel. Sjøveis ferdsel og fiske er likestilte interesser. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områder avsatt til fiske og ferdsel merket FI/FE i plankartet.

2. Viktige fiskeområder og kaste- og låssettingsplasser merket FI i plankartet skal prioriteres framfor konkurrerende interesser når dette ikke er til hinder for sikkerheten og framkommeligheten i sjø.

3. Tiltak i strandsonen ved registrerte kaste- og låssettingsplasser skal skje i samråd med Fiskeridirektoratet.

4. Det skal tas hensyn til tradisjonelt fiske innenfor områdene, og ikke tillates tiltak som er til ulempe for fiskerinæringen.

2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur

(pbl § 11-11 pkt. 3,6,7)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til akvakultur skal havbruksrelatert næring ha prioritet, herunder fiskeoppdrett og annen produksjon av akvatiske organismer (jf akvakulturloven). For etablering av nye anlegg innenfor områdene er det krav om konsekvensutredning til konsesjonssøknad etter akvakulturloven.

2. Akvakulturanlegg skal plasseres i samsvar med tillatelse gitt etter akvakulturloven og andre lover og forskrifter. Arealer avsatt til akvakultur i plankartet AKV (enbruksområder) viser avgrensingen områdene har på vannoverflaten. Fortøyningsdelen av anlegg kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen eller i areal for kombinert formål i sjø og vassdrag VK (flerbruksområde). Se avsatte områder og godkjente lokaliteter i tabell 16 under.

3. Flerbruksområder der akvakultur er tillatt er vist som område med kombinert formål i sjø og vassdrag og inkluderer fiske, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområde, men skal ikke være i konflikt med sjøveis transport, friluftsliv og naturverdier. Se tabell 16 under.

4. I områder for akvakultur AKV5, 6, 7, 21 og VK52 kan det etableres anlegg for tunikater, evertebrater og makroalger jf. pbl § 11-11 nr.7. Konsekvenser og naturmangfold og annen aktivitet avklares nærmere i forbindelse med søknad om tillatelse etter akvakulturloven. I områdene er det ikke tillatt med anlegg for anadrome fiskearter.

5. Innenfor områdene merket AKV4, AKV25, VK11 og VK22 kan det tillates akvakulturanlegg. Ved plassering av anlegget skal hensyn til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk vurderes.

Retningslinjer for akvakulturområder (enbruksområder og flerbruksområder):

1. *Alle anlegg for oppdrett skal utformes med minst mulig inngrep i urørt natur, og på en måte som sikrer hensynet til viktige naturtyper og estetiske hensyn.*

2. *Anlegg for akvakultur skal ikke etableres i områder som er vernet med hjemmel i naturvernloven, eller i områder som er foreslått vernet i verneplan eller i fylkesplan, dersom tiltaket er i strid med verneformålet.*

3. *Det skal tas hensyn til viktige ferdselsleder ved planlegging og plassering av oppdrettsanlegg.*

4. *Ved vurdering av nye akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø skal hensynet til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk legges til grunn. Avstand fra akvakultur-*

anlegg til viktige friluftsområder bør være minst 100 meter, og avstand til land bør være minst 50 m. Anlegg bør etableres slik at det er mulig med fri ferdsel med småbåt langs med land.

5. *Nye akvakulturanlegg skal ikke lokaliseres innenfor områder vist med hensynsone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til fiskeri-, friluftsliv og naturverdier samt bosetting. Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon for justert lokalisering av eksisterende anlegg med godkjent tillatelse innenfor områdene.*

6. *Flytende oppdrettsanlegg i sjø er unntatt fra byggesaksreglene og øvrige byggeregler så sant anlegget har vært underlagt konsesjonsbehandling etter akvakulturloven. Bygninger som inngår i slike anlegg er likevel ikke unntatt. For bygninger gjelder byggesaksreglene og regelverket for utslipp fullt ut.*

7. *Ved etablering av oppdrettsanlegg skal estetisk god utforming vektlegges. I anlegg for skjell skal blåsene gis en mest mulig ensartet utforming som er godt synlig for sjøfarende.*

8. *Oppdrettsanlegg bør være utslippsfrie (lus, forrester, kjemikalier, mikroplast, smittestoffer, avføring) samt rømningsfrie.*

Tabell 16: Akvakulturområder og lokaliteter

FlateID	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV1/VK14	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV2/VK7	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV3/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV4	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV5	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV6	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV7	Ombo øst 2			Ledig område tidl. A9 i HK. Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV8/VK26	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV9/VK34	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV10/VK30	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV11/VK21	Lyregrunnen	matfisk	45024	Bremnes Seashore AS
AKV12/VK39	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV13/VK29	Prestholmane	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV14/VK25	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV15/VK27	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV16/ VK39	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV17/VK36	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV18/VK36	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV19/VK40	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV20/VK28	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood AS

AKV21	Ombo nord			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV22	Talgje	Andre arter	37777	Ryfylke Rensefisk
AVK23/VK41	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV24/VK32	Djupevik	matfisk	10119	
AKV25/VK42	Talgje sør			Område for erstatningslokalitet
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV26/VK50	Langavika (sør f. Ombo)	matfisk	11928	Mowi AS
VK22	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK11	Sør for Brimse			Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437	Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekking, ikke i bruk.

2.23 Bestemmelser for småbåthavner

(Pbl. § 11-11 pkt. 3,6)

1. Formålet gjelder områder der det kan legges til rette for småbåtanlegg og småbåthavn. Det kan legges ut flytebrygger i områdene. Fellesområder på land skal være allment tilgjengelige. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthavner (inkl. flytebrygger). For størrelse og utforming av naust gjelder bestemmelsene for brygge-/naustområder i 2.11.

2. Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og naturmangfold. Inngrep i strandsonen skal begrenses mest mulig.

3. Det skal etableres en biloppstillingsplass for hver tredje båtplass i kommunedelene Rennesøy og Finnøy. Kravet kan frafalles eller reduseres dersom anlegget ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.

4. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behovet for toalett/dusjrom og/eller felleslokale jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

5. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø.

6. For kommunedelene i tidligere Stavanger gjelder egen kommunedelplan for småbåthavner.

7. For områdene i tabellen under gjelder særskilte bestemmelser.

Tabell 17: Særskilte bestemmelser for områder for småbåthavner

Navn, kartref.	Bestemmelser og plankrav
SH40 Eltarvåg	I område SH40 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke ytterligere utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter. Ålegrasforekomst bør i størst mulig grad ivaretas.
SH44	I område SH44 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.

Haugvaldstad	
SH39 Brimse	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH93 Brimse «lekterhavna»	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Småbåthavna skal dekke behov for fastboende, fritidseiendommer og båtturister. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH70 Sørvåg, Fogn	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal hensyn til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel langs sjøen, naustmiljøet i området og friluftsinteressene skal ivaretas.
SH114 Østebø, Talgje	I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
SH50 Saltøyna Rosså, Ombo	På Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon

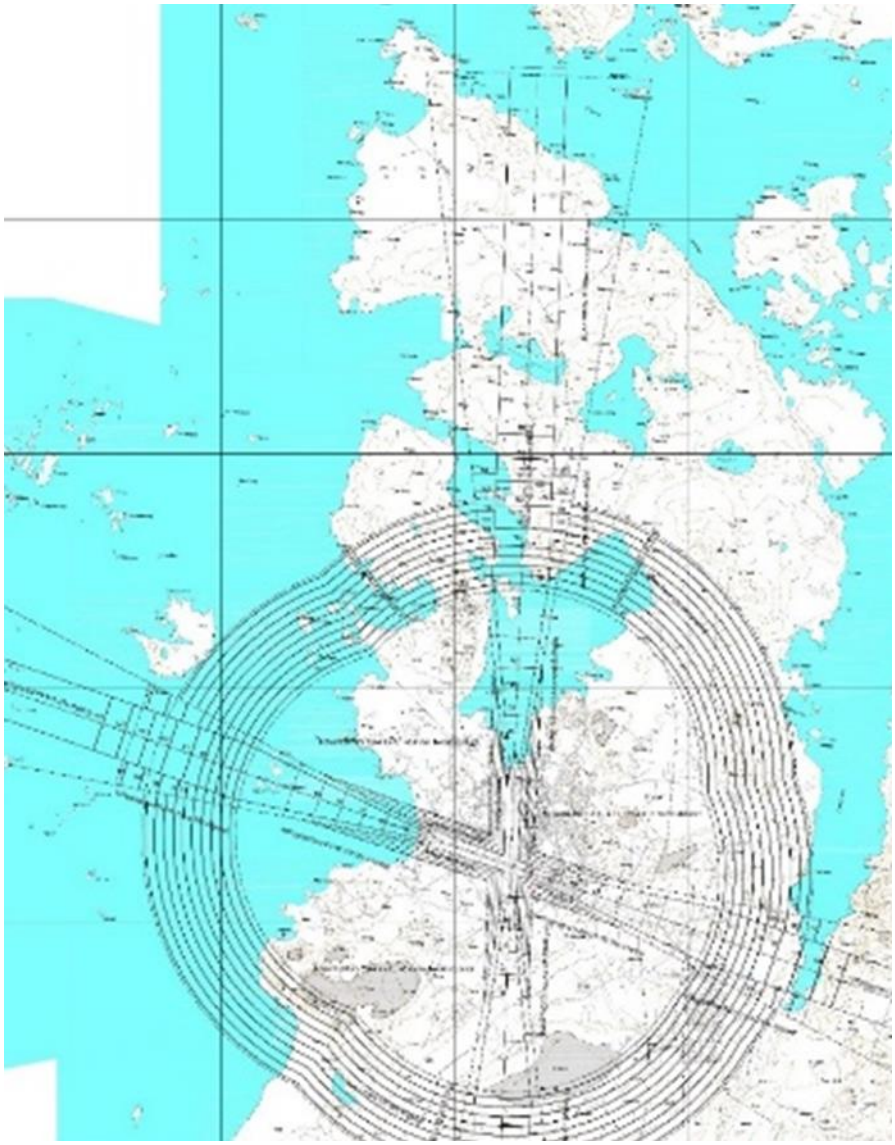
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

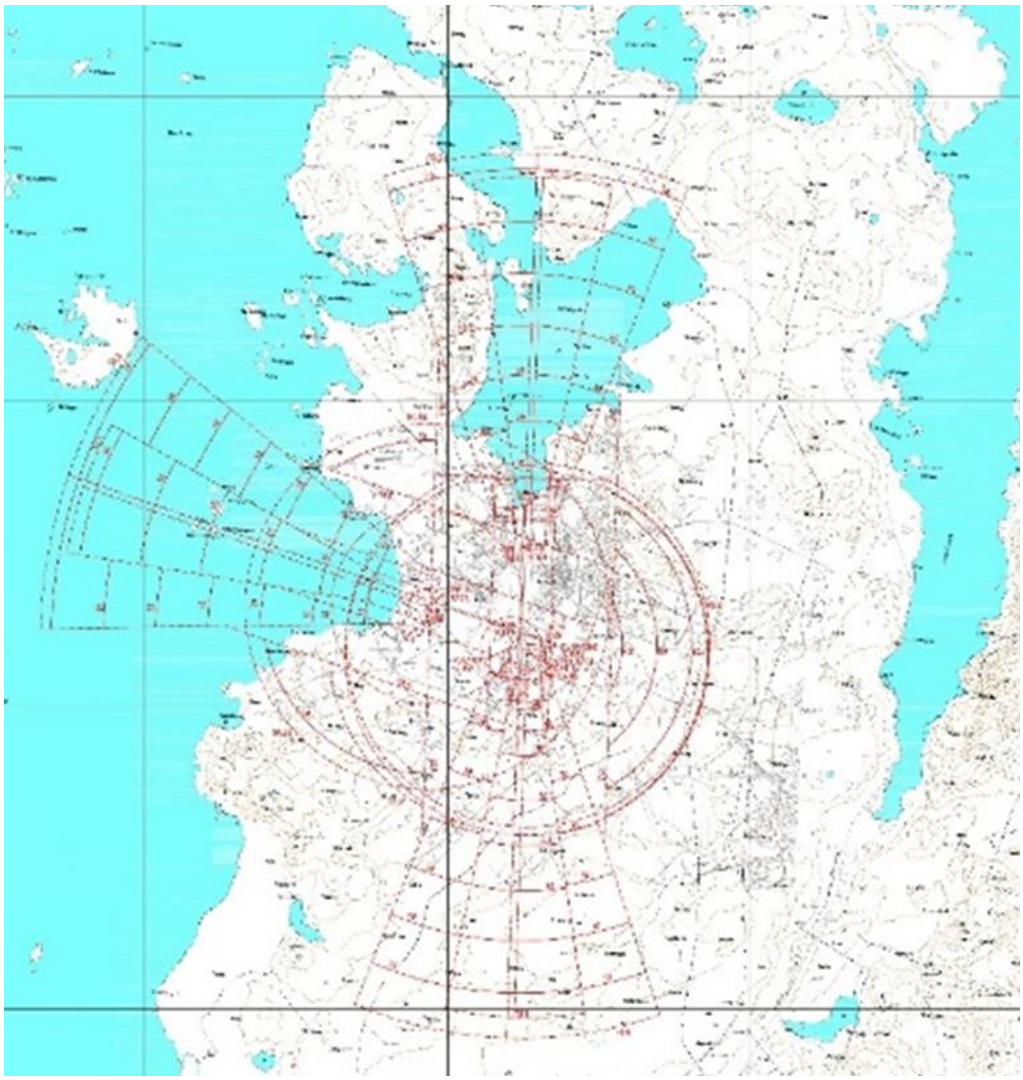


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

3. Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.

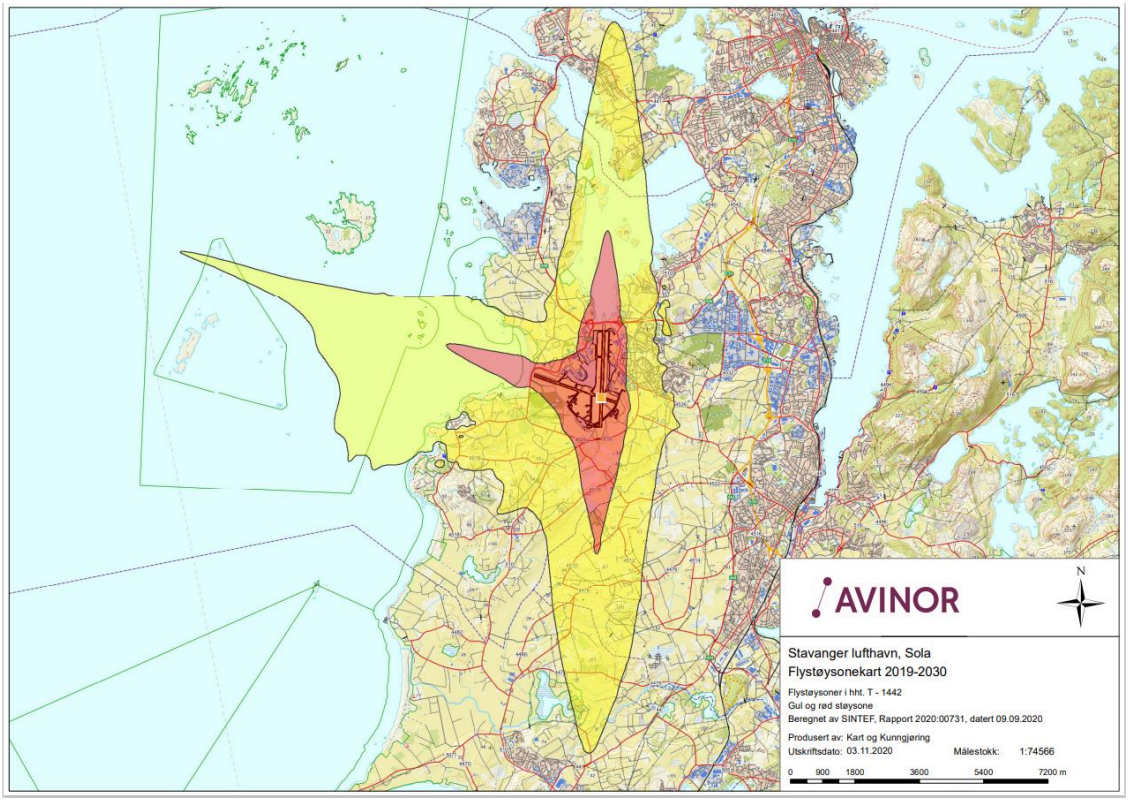


FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysone (H220) og Figur 6 Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025 kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 10: Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2019-2030, datert 9.9.2020

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.

2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.

3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift forskrift-for-skyte-og-ovingsfelt-i-sjo.pdf (regjeringen.no) (revideres)

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor områder med hensynsone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak, jf. Rundskriv T-1442-2021 og bestemmelse 1.15.

2. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden. Støyskjermingstiltaket skal være tilpasset områdets landskap, natur- og kulturomgivelser og oppføres med robuste materialer. Støyskjerming skal være mest mulig absorberende.

3. Støyskjermingstiltak bør utføres med terrengbearbeiding og naturmaterialer med lang levetid.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

1. Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetssone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Innenfor områder merket med hensynsone H310_1 eller H310_2 skredfare nær eksisterende bebyggelse eller der det gjennom plan er åpnet for utbygging skal det settes vilkår som ivaretar sikkerheten for eksisterende og ny utbygging i byggesaksbehandlingen.

Bestemmelser til faresone for uavklarte grunnforhold/marine avsetninger:

3. Innenfor hensynssone skredfare/uavklart grunnforhold (H310-3) innen GF10 på Revheim skal grunnforholdene avklares nærmere gjennom ROS-analyse på reguleringsplannivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.

4. Innenfor aktsomhetsområde for marin leire (H310-1) i Judaberg skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner.

5. Innenfor andre områder under marin grense vist i temalag mulig fare for kvikkleire eller under marin grense skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Bestemmelser for områder med fare for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo, bølgepåslag:

6. Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.

7. Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Bestemmelser hensynssone fare brann, storulykke H350 (jf. PBL § 11-8 a):

8. Innenfor særskilte fareområder med risiko for brann og storulykke, er det ved utarbeidelse av reguleringsplan krav om fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.

9. Ved Dreyersholmane i Storhaug kommunedel er det vist faresone H350 for eksisterende tankanlegg med sikkerhetssone. Faresone kan utgå dersom virksomheten opphører eller flyttes.

Bestemmelser faresone høyspenningsanlegg:

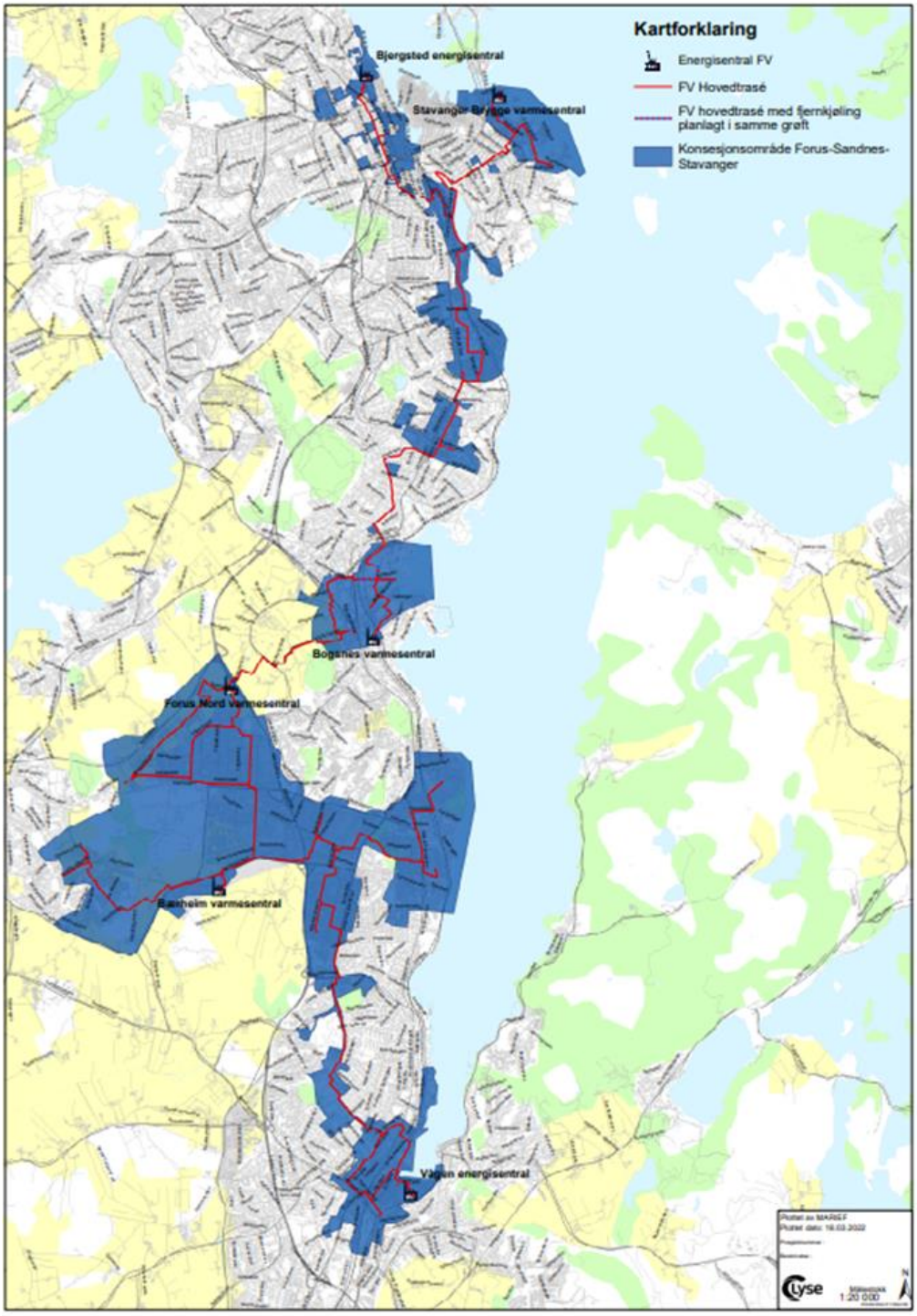
10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

11. Bygge og anleggstiltak innenfor hensynsone H370 skal avklares med netteier (Statnett, Lyse)

3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav

(Pbl §§ 11-8 b og 11-9 pkt 3, pbl. § 27-5)

1. For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.



Kartet viser fastsatt konsesjonsområde pr. juni 2023, se [Konsesjonssak - NVE]

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur

(Pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land (H530):

1. *Områdets verdi for friluftsliv bør bevares og videreutvikles. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskap og natur som grunnleggende verdier for friluftsliv. Aktiv landbruksdrift og beitende dyr skal bidra til å bevare verdier, gi opplevelser og forståelse for skjøtsel. Allmennhetens tilgang og opplevelse bør vektlegges.*

2. *Eksisterende gangforbindelser (stier, driftsveier) bør ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Tilrettelegging for friluftsliv bør balanseres med bevaring av natur- og kulturlandskapsverdier. Ved opparbeiding av turveier og turstier skal landskap, naturverdier, landbruk og forholdet til kulturminner legges til grunn for plassering. Ved badeplasser og viktige innfallsporter til turområder bør tilrettelegging av parkeringsmulighet vurderes.*

3. *Hensynssonen legger ikke begrensninger for regulering av vann eller stem.*

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv i strandsonen H530:

4. *Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områdene. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som hindrer ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.*

5. *Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.*

Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (sjø:)

6. *Områdets verdi for friluftsliv, rekreasjon og opplevelser bør bevares og videreutvikles. Bruk av området bør balanseres med hensyn til ulike brukergrupper, trygg ferdsel og miljøvennlig bruk. Det bør fremmes mulighet for tilgang fra sjø til land. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.*

7. *Tekniske innretninger som kan medføre begrensninger for friluftslivet (f.eks. stenger ferdsels-muligheter eller støy) bør ikke tillates. Etablering av nye akvakulturanlegg tillates ikke.*

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (H540):

8. *Innenfor hensynssone grønnstruktur bør allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene vektlegges, også som del av regionens samlede grønnstruktur. Sammenhenger i grønnstrukturen må ivaretas både for mennesker og naturverdier.*

9. *Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.*

10. *<u>Hensynssone grønnstruktur ved sjøen</u> Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områder med naustbebyggelse. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som er hindrer for ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.*

11. *<u>Hillevåg Bersagelveien: H</u>ensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt skal plasseres i eller i tilknytning til hensynssonen.*

12. *<u>Eiganes gravlund, Lagård gravlund og Hetlands kirkegård:</u> Funksjonen som gamle kirkegårder har i byens grønnstruktur for både rekreasjon og bynatur må ivaretas.*

13. *Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.*

14. *I område avsatt til næringsutvikling med hensynsone H540_93 1 i sørøstre del av Forus (Nortura-tomten) skal bredden på hensynsonen tilpasses eksisterende næringsaktivitet og næringsbebyggelse ved regulering.*

3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550

(Pbl. § 11-8)

1. *I områdene som er vist med hensynssone landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kulturlandskap (UKL-landskap) og verdifulle kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA-landskap) må de store landskapstrekkene, de viktige strukturene og den dominerende arealbruken opprettholdes. Vilkårene for landbruksdrift og beite samt tradisjonell skjøtsel ønskes opprettholdt.*

2. *Ny bebyggelse i natur- og kulturlandskapet må sees i sammenheng med bebyggelsesstruktur i eksisterende utbygde områder.*

3. *Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende kulturmiljø og byggeskikk.*

4. *Innenfor UKL-områdene skal arealene drives i henhold til godkjente skjøtselsplaner og grunneier-avtaler.*

5. *550_1 Jåttå: Et småskala og helhetlig høydedrag med stor betydning som et av de større og åpne kulturlandskap som fortsatt er bevart på Nord-Jæren. Jåttånuten med vidt utsyn er et viktige referansepunkt for hele Nord-Jæren. Den karakteristiske bruksstrukturen som stråler ut fra Jåttånuten i form av steinsatte gårdsveier og geiler samt sammenhengende vegetasjonsbryn gir området historisk verdi. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

6. *H550_2 Hafrsfjord: Hafrsfjord er en av fjordene som deler Nord-Jæren i halvøyer. Den åpne og vide vannflaten gir en opplevelse som veksler mellom spenning og harmoni. Omkringliggende kystlinje og bølgende jordbrukslandskap virker romdannende og gir en sterk opplevelse av et beskyttet fjordlandskap. Slaget i Hafrsfjord er sentralt for den nasjonale identitetsbyggingen. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

7. *H550_3 Stokkavannene og Hålandsvatnet med omgivelser: Vannene er av de få gjenværende store innlandsvatn på Låg-Jæren, og utgjør et svært viktig element innenfor storskalalandskapet på Nord-Jæren, hvor store landbruks- og utbyggingsområder dominerer. Landskapsområdet har en særpreget og variert terrengform med fine vekslinger mellom tett vegetasjon og åpne jordbruksarealer som gir flere gode landskapsrom med natur- og driftsmiljø rike på kontraster og varierte opplevelser. Helhetlig bruksmiljø med kulturmark, eldre gårdsbruk, steingjerder, bakkemurer og gamle geiler, gir historisk identitet. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

8. *H550_4 Lindøy: Et lavtliggende og småkupert øylandskap. Bygningsmiljø omgitt av et kulturlandskap med blant annet terrassert hage, steingjerder, oppmurte veier og stier, bakkemurer og alleer gir Lindøy et landskapsmessig særpreg. Lindøy sin lange historie som barnevernsinstitusjon gir området en særegen historisk identitet.*

9. *H550_6 Lundsneset m/øygruppe: Et landskapsområde bestående av en rekke større og mindre øyer som varierer mellom flate og kuperte områder, enkeltstående trær og tett vegetasjon. Særlig på Lundsneset er det et variert og mosaikkpreget kulturlandskap, med mindre skogholt og vegetasjonsrike randsoner. Kontrasten mellom land og sjø er stor, og panoramautsikt mot øyene i Ryfylke og fjellene i bakgrunnen gir et mektig og storslagent landskap. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

10. *H550_7 Austre Åmøy: Er et åpent, flatt og helhetlig kulturlandskap i et småkupert øy- og fjordlandskap. Svært mange fornminner med god sammenheng til landskapet, samt eldre tun og en lett synlig eiendomsstruktur med steingjerder gir et relativt intakt kulturlandskap med stor tidsdybde.*

11. *H550_8 Brimse: Et småkupert beiteprega kulturlandskap som i liten grad er preget av intensivt, industrialisert landbruk er særegent for Brimse. Landskapet er lett lesbart, og smale veier, små teiger, steingarder, jordkjellere og beskjedne driftsbygninger gir stor tidsdybde.*

12. *H550_9 Hodne-Vikefjell-Austbøheia: Et åpent storskalalandskap med stor opplevelsesverdi og utsikt til fjordlandskapet. Brattskrenten danner stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».*

13. *H550_10 Fjøløy-Klosterøy: En avrundet og myk terrengform gir området særpreg. Tre karakteristiske høydepunkt og landemerker åpner for en vid utsikt over fjordlandskapet. Et karakteristisk kulturlandskap preget av beiting. Sjøen har en spesiell innvirkning til romopplevelsen i Klostervågen. Utstein kulturmiljø er båndlagt etter Lov om kulturminner. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

14. *H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i*

kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».

15. *H550_12 Sørbø-Galta-Eltarvåg: En av de mest karakteristiske strandsonene i Boknafjorden hvor de myke linjene i topografien i stor grad er ivaretatt. En særegen lysvirkning som oppstår i møtet mellom den åpne strandflaten og Boknafjorden gir området høy intensitet. Vekslingen mellom småkupert, blokkrik beitemark, grassletter, buskskog og lauvtrevegetasjon rundt Sørbøvågen gir, sammen med et rikt innslag av kulturminner et mangfoldig kulturlandskap. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

16. *H550_13 Fisterøyene og Fogn øst: En øygruppe hvor det store antallet øyer og holmer skaper trange og idylliske sund, med god veksling mellom åpne og lukkede rom. Vegetasjonen er frodig og variert, og flere områder inneholder tradisjonelt gammelt kulturlandskap som gir de enkelte områdene god historisk kontinuitet og særpreg. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

17. *H550_14 Sjernarøyane: Et sammenhengende, helhetlig og småskala øylandskap hvor skjærgård og kulturlandskap gir stor grad av variasjon og særpreg med flere markerte høydetopper. Godt synlige fornminner og bevarte kulturmiljø (kaianlegg, ferjeleier og handelssteder, tun og naustmiljø) tilpasset landskapet gir historisk identitet. Stor artsrikdom i vegetasjonen og markerte enkeltstående trær forsterker verdien av kulturlandskapet. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

18. *H550_15 Bandåsen: En sammenhengende og bratt fjellside hvor markert terrengform skaper kontrastrik overgang mellom øy- og fjordlandskapet og Ombos fjellplatå. Det høye, markerte fjellet Bandåsen forsterker intensiteten i landskapsbildet. Kulturlandskapet ned mot fjorden har preg av jordbruk i liten skala og ligger i fin kontrast til den ellers skogkledde fjellsiden. Vekslende vegetasjon gir området botanisk variasjon. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

1. *Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.*

2. *Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur- og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.*

3. *Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:*

   H560_39 Store Marøy: Skjøtsel med beiting opprettholdes iht. skjøtselsplanen.

   H560_54 og H560_55 Gauselskogen

4. *H560_50 Revheimsvågen: Gruntvannsområde og viktig beite- og rasteområde for fugl på trekk og overvintring. Inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene bør ikke tillates. Gruntvannsområdet bør utvides/restaureres.*

5. *H560_46 Store Stokkavatn – Madlaforen: Viktig våtmarksområde og del av anadromt vassdrag, bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Området bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel.*

6. *H560_45 Litle Stokkavatn med tilgrensende områder: Rik kulturlandsjø med stort artsmangfold. Tilgrensende områder til vannet har store naturverdier og inngår i helheten. Bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Åpne områder bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel og fuglelivet bør vises særlig hensyn.*

7. *H560_30 Øygruppen Langøy/Sandøy: Ivareta områdets naturverdier, egenart og kvalitet som kulturlandskap. Kystlynghei bør opprettholdes gjennom skjøtsel. Funksjonsområde for sjøfugl og marine organismer bør ivaretas.*

8. *H560_29 Brimse: Verdifulle områder kartfestet i NIN-kartlegging bør tas særlig hensyn til.*

9. *Myrområder generelt: Hensynet til naturmangfoldet og opprettholdelse av områdets evne til karbonlagring bør være førende for arealbruken og alle typer tiltak. Restaurering bør vurderes.*

10. *H560_47 Madlaforen myrområdet: Naturverdier langs Møllebekken og i de tilgrensende våtmarksområdene bør styrkes og vurderes restaurert. Karbonlageret i myrområdene i Madlaforen bør ivaretas. Forsvarets disposisjonsmulighet for arealet ivaretas.*

11. *H560_41, _40, _43, _32, _35, _34, _57, _56, _60, _71, _7, _8, _36*
Sjøfuglholmer: Majoren, Plentingen, Tjuvholmen, (Siriskjær- ikke nummer på denne), Svartaskjær, Ormøyholmen, Skeie-Grasholmen, Boganesholmane, Gauselholmen, Bru-Kjeøy, Ertensøy, Longholmen og Storholmen, Raudsteinskjæra:
Hekkeplass eller oppvekstområder for sjøfugl. Ferdsel bør unngås i hekketiden (15. april - 1 august). Støyende tiltak i nærområdet unngås i denne perioden.

12. *H560_42 Bjergstedparken: Naturverdiene i parken med eksisterende trær og skog bør bevares.*

13. *H560_49 Kvernevik friområde: Natur- og landskapsverdier bør ivaretas i sin helhet. Kystlynghei bør ivaretas ved skjøtsel. Nye arealinngrep bør ikke tillates.*

14. *H560_18 Fjøløy vest – sjøområdet, Boknafjorden/ H560_71 Ertensøya: Viktig marin naturtype. Naturtypen og naturmangfoldet tilknyttet tareskogen bør ivaretas ved alle typer tiltak. Den sammenhengende tareskogen bør opprettholdes*

15. *H560_11 Boknafjorden, Reianes øst: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fisking eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*

16. *H560_37 og _38 Lindøysundet og Revingen, marin naturtype: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fisking eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*

17. *H560_28 Åmøy nord: Torsteinsvika og østover: Marin naturtype og viktig raste- og overvintringsområde for sjøfugl. Tiltak og aktivitet som kan forringe forholdene for marin naturtype og fugleliv bør unngås.*

18. *H560_6 Fogn, Hovda: Hule eiker og seminaturlig engvegetasjon og mangfold av naturtyper skal ivaretas.*

19. *H560_5 Fogn, Fjellberg: Inngrepsfritt gammelt kystlyngheiområde. Nye arealinngrep og tiltak bør unngås.*

20. *Ombo, H560_2 Bandåsen og H560_1 Kalltveitfjellet-Hagen: Boreonemoral regnskog med rikt artsmangfold bør ivaretas og skjermes mot inngrep.*

21. *Hensynsone H560_40, _41, _43 ved Tjuvholmen, Majoren og Plentingen skal ikke hindre sjøtrafikkens ferdsel og trafikksikkerhetstiltak knyttet til farled, snuområder og full utnyttelse av eksisterende og nye kaier i kommunedelplan for Stavanger sentrum. (vedtak bystyret 9.12.2019)*

3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven

(Pbl § 11-8 d)

1. Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §§77. Bestemmelser i verneforskriftene må følges.

2. For Mosvatnet og Klostervågen er det startet opp verneprosess. Områdene skal forvaltes som om det var vernet. På Mosvatnet er all ferdsel på vannflaten forbudt, unntatt når det er islagt. Ferdsel i sammenheng med skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

(Pbl. 11-8 og 11-9 pkt. 7)

Bevaring av kulturmiljø:

1. *Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.*

   Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Retningslinjer for Trehusbyen:

2. *Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.*
   a. *Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.*
   b. *Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.*
   c. *Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.*
   d. *Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.*

e. *Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.*
f. *Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.*
g. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*
h. *Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
i. *Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.*

Kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

3. *Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø. Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.*

Andre kulturmiljø:

4. *Brygge- og naustmiljø. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

5. *Tettstedene Vikevåg, Judaberg, Østhusvik. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven

(Pbl § 11-8 d)

Bestemmelser for automatisk freda kulturminner:

1. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.

2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

3. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Middelalderbyen er et automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.

4. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.

5. Middelalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet

Bestemmelser for vedtaks- og forskriftsfreda kulturminner:

6. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.

7. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

8. Søknader innenfor Utstein kulturmiljø, skal behandles etter Forskrift om freding av Utstein kulturmiljø, FOR-1999-12-17-1452

9. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Bedehuset Bethel Judaberg er fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover

(Pbl. § 11-8, d)

1. Område innenfor hensynssone H710 på Rennesøy kan utredes for ny vegtrasé fra Sørbøveien til dagens E39. Ved planlegging av ny veg må det vurderes om det som følge av den nye veien er behov for omlegging av dagens kryss ved Sørbø kirke. I planarbeidet skal det tas særlig hensyn til landbruket. Ny vei kan ikke gjennomføres før E39 Rogfast er åpnet og vegen er nedklassifisert til fylkesveg.

2. Hensynsone for Øyfast: Det er krav om konsekvensutredning og reguleringsplan for områder vist med hensynsone H710. Det kan ikke gjøres inngrep av noen form innenfor båndleggingssonen, eller tiltak som kan gjøre formålet med båndlegging vanskelig. Alle søknader om tiltak som kan virke inn på formålet med båndleggingen, skal legges fram for aktuelle regionale og kommunale myndigheter, inkl. regional kulturminneforvaltning, til vurdering før vedtak. Framtidig veganlegg skal ta tilbørlige hensyn til automatisk freda kulturminne id 44212 og 159114 på Byre, id 159537 og id 159538 på Halsnøy, id 43124 på Helgøy, samt id 14534 og id 4728 på Nord-Hidle, jf. kulturminnelovens § 3. Det er kulturminnemyndighetene som avgjør hva som kan regnes som «tilbørlige hensyn». God landskapstilpasning og estetikk skal vektlegges ved bygging nær automatisk freda kulturminner og kulturmiljø med nasjonal verdi for å unngå utilbørlig skjemmende virkninger for kulturminne/ kulturmiljø, jf. kulturminnelovens § 3.

3. Innenfor hensynssone H710 ved Madlaforen kan det etableres transformatorstasjon for energiforsyning. Plassering av tiltak avklares etter energiloven.

3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø

(pbl § 11-8)

1. I sjøområder vist med hensynsone H740 gjelder forskrift om militære forbudsområder innen sjøforsvaret av 20.desember 2018 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet (Sikkerhetsloven) LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019. (revideres)

3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming

(Pbl § 11-8 e)

Bestemmelser til hensynssone felles plan:

1. Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder nevnt i pkt. gjelder krav om områderegulering før detaljregulering eller krav om felles detaljreguleringsplan.

2. Tastamyra: Innenfor hensynsone H810 felles plan skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal tas hensyn til verdiene i myrområde for både naturrestaurering og karbonlagring. Gravlundformål kan event. lokaliseres på egnet areal. I tillegg skal innplassering av miljøstasjon, trafostasjon og omlegging av Eskelandsveien vurderes.

Bestemmelser til hensynsone omforming:

3. Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.

4. Innen H820 v/ Essotomten på Tjensvoll avgjøres det i reguleringsplan hvorvidt boligformål kan tillates.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11286 J.nr. 053308/05
Avd. KB Arkivkode L42

TEGNFORKLARING

- Lekeutstyr med sikkerhetssone / All sand her av fallsingel
- Steinrekke / Sand i sandkasse av byggesand
- Plankegjerde, h=0,8m
- Betongstein, gråmix
- Buskfelt
- Nytt tre
- Ensidig natursteinsmur
- A 83 — Husnr.
- 56,2 55,9 — Høyder hus / terreng
- Belysning, master
- Planens begrensning

Ytre del av plantefelt skal ikke tilplantes. Se buskavgrensning på plan. Dette for å unngå at stier gror over.

Søknad om rammetillatelse

Rev.	Endringer	Sign.	Dato

GNAS

Gauselbakken Nord, delfelt 4
Landskapsplan med lekearealer
plante- og materialangivelse

Forprosjekt

Saksbeh:	HN / SIW
Prosjl.	BA
Kontr:	MTF
Prosj. nr.	401818
Fil:	X/DAK/Areal&../401818/Plan
Dato:	28.09.05
Målestokk	1:200
Tegn. nr.	L 01
Rev.	..

Asplan Viak
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
Østervåg 7, 4006 Stavanger
Tlf: 51 20 45 00 Fax: 51 20 45 01

BLOKK 8

A2 107 x 54,24 · x 54,22 Maks 1:12
A2 109 x 54,24 · 1 trinn · x 54,10
A2 111 x 54,24 · 1 trinn · x 54,10
A2 113 x 54,24 · 1 trinn · x 54,10
A2 115 x 54,24 · Stign. maks 1:12 · x 54,22
A2 117 x 54,20 · x 54,18 Maks 1:12
A2 119 x 54,50 · Maks 1:12 · x 54,48 · Interpol. x 54,24
A2 121 x 54,80 · Maks 1:12 · x 54,78
A2 123 x 55,30 · Maks 1:12 · x 55,28 · Interpol. x 55,00
A2 125 x 55,80 · Maks 1:12 · x 55,78

A 105 53,95 x · Maks 1:12 53,93 x · Blærespirea Physocarpus opulifolius
A 103 53,95 x · Maks 1:12 53,93 x · Rognspirea, Sorbaria sorbifolia · Blærespirea Physocarpus opulifolius
A 101 54,15 x · Maks 1:12 54,13 x
A 99 54,15 x · Maks 1:12 54,13 x
A 87 54,40 x · Maks 1:12 54,38 x
A 85 54,62 x · Maks 1:12 54,60 x
A 83 54,90 x · Maks 1:12 54,88 x
A 81 55,38 x · 55,36 x Maks 1:12 · Interpol. x 55,00

E 97 54,60 x
E 95 54,60 x
C 93 54,90 x · 54,88 x
C 91 x 54,80 · x 54,65 Maks 1:12 · x 54,78
C 89 x 54,80 · x 54,60 Maks 1:12 · x 54,78

55,05 E 145
F 143 55,15
F 133 55,10
55,40 E 127
B 195 55,50
C 197 55,50

Subuss
Gangsti
VEG 5
VEG 4
VEG 1
Sluk x 54,20
Fall ca. 2%
Asfalt
Korrigert veglinje
Singel
Store sittesteiner flate på toppen
3 x serotinarogn, Sorbus serotina
Beleggingsstein
Benk/bord
Sandkasse byggesand
fallsingel
Plankegjerde
Vippe, Lappset 010237
Multilek, HAGS 408 221
Benk og bord på betongstein evt. steinmel
Vippesein
SØVE 51-162-850 Windsurfer
St. Louis
TRAFO
Rognspirea, Sorbaria sorbifolia
Nipponspirea, Spiraea nipponica
Blodrips, Ribes sanguineum 'Koja'
Svarthyll, Sambucus nigra
Norlandsskjærsmin, Philadelphus lewisii 'Waterton'
Trerekke av rogn, Sorbus aucuparia 'Rosina'
Sølvpil, Salix alba 'Sericea'
Kranhytte, HAGS 408 053
Svingstenger, HAGS 155 773
HAGS 120 222 småbarnhuske med 2 seter
3 x hjertetre, Cercidiphyllum japonicum
Flikkranstopp, Stephanandra incisa 'Crispa'
Rosespirea, Spireae japonica 'Crispa'
Eik, Quercus robur
Rogn, Sorbus aucuparia 'Rosina'
Dvergbuskfuru, Pinus mugo ssp. mugo (3 sand i vekstjord)
sittekant, ok steinrekke 55,34
Gaslabbegerveien

TEGNFORKLARING

- Lekeutstyr med sikkerhetssone. All sand her av fallsingel
- Steinrekke, diameter 40-50 cm. Sand i sandkasse av byggesand
- Plankegjerde, h=0,8m
- Betongstein, gråmix
- Buskfelt
- Nytt tre
- A 83 — Husnr.
- 56,2 55,9 — Høyder hus / terreng
- Belysning, master
- Drensledning, lekeplass
- Planens begrensning

Ytre del av plantefelt skal ikke tilplantes. Se buskavgrensning på plan. Dette for å unngå at stier gror over.

Drensledninger kobles til nærmeste sandfangskum. Se egen teknisk plan.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 23 JAN. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Søknad om rammetillatelse (29.09.05)

Rev.	Endringer	Sign.	Dato
A	Etter komm. fra kommunen er busktype og sør-østre lekeplass endret	SIW	11.01.06
	Lekeplasser: sluk flyttet, høyder og drensledning påført		

GNAS

Gauselbakken Nord, delfelt 4
Landskapsplan med lekearealer
plante- og materialangivelse

Forprosjekt

Saksbeh:	HN / SIW
Prosjl.	BA
Kontr.	MTF
Prosj. nr.	401818
Fil:	X/DAK/Areal&../401818/Plan
Dato:	28.09.05
Målestokk:	1:200
Tegn. nr.	L 01
Rev.	A

Asplan Viak
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
Østervåg 7, 4006 Stavanger
Tlf: 51 20 45 00 Fax: 51 20 45 01

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
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		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
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		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
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		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
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		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	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						

PLAN 1565B2, GAUSELBAKKEN NORD, UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 02.10.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2

Endret i samsvar med delegert vedtak 07.01.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.
Endret i samsvar med delegert vedtak 16.12.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan 1565 gjelder disse bestemmelsene for plan 1565 B2:

§ 1. Bygninger og utendørsanlegg skal utformes med høy kvalitet. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Tilbygg og påbygg skal utformes i samsvar med fasadetegninger datert Asplan Viak 08.06.2014, sist revidert BSP 16.10.2018, og som vist med planlagt bebyggelse på plankartet.

Utforming boliger i Traktbegerveien
Tilbygg tillates som vist i formingsveileder datert 28.06.2019 og markert på tegning F-01 og angitt på plankartet med etasjetall. Veranda tillates som vist i formingsveileder og der dette er markert med planlagt bebyggelse på plankartet, hvor det ikke er angitt etasjetall.

Tilbygget skal hovedsakelig kles med tilsvarende materiale som den fasadeseksjonen det bygges dersom ikke annet er vist i fasadetegninger. Gavlfasader kles i tre. Overganger mellom kledningstyper skal detaljeres tilsvarende som original detaljering. Plassering av platekledning skal detaljeres ved rammesøknad.

Vindusdetaljering og farge på karmer og belistning skal i størst mulig grad tilsvare eksisterende vinduer.

Takflater skal i størst mulig grad ha tilsvarende vinkel, takutstikk og detaljering som hovedtak.

Rekkverk på altaner/balkonger skal tilsvare eksisterende rekkverk.

§ 2. Bebyggelsen skal utbygges i henhold til vedtatt bebyggelsesplan med høyder som vist på planen. Bebyggelsen skal ha flatt eller svakt skrånende tak. Alle boliger skal ha likt fargevalg på vegger, balkong og rekkverk, samt dører. Fargevalget bestemmes av borettslaget gjennom generalforsamling. Etasjetall er vist på plankartet.

§ 3. Boder, sykkelparkering og søppelrom skal for blokkbebyggelsen lokaliseres i underetasjen, og for tett/lav bebyggelse på egen grunn.

§ 4. Alle fellesområdene er felles for alle leilighetene innen planområdet

§ 5. Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Alle arealer skal ses på samlet som en helhet. Uteområdene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene. Formingsveileder skal følge rammesøknad.

§ 6. Sandlekeplasser og uteområder i planområdet skal ferdigstilles i takt med bebyggelsens opparbeiding.

§ 7. Interne gangveier fastlegges endelig i utomhusplanen.

§ 8. Parkering for blokker skal skje i fellesanlegg. Parkering for tett/lav bebyggelse skal skje på egen grunn og i fellesområder for parkering.
I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Det tillates ikke bruksendring for eksisterende garasjer.

§ 9. Areal av balkonger, terrasser uten overdekning, avfallsboder og åpent areal under takutspring på inntil 1,0 meter skal ikke legges til bruksarealet (BRA).

§ 10. Planen er underlagt Stavanger kommunes feltutbyggingsregler av 28.09.1987.



Eksisterende fasade



Alt. 1 **Alt. 2** **Alt. 3**

Ny fasade

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type A - fasade mot vest**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 A03** Fag Type Etg Løpenr	



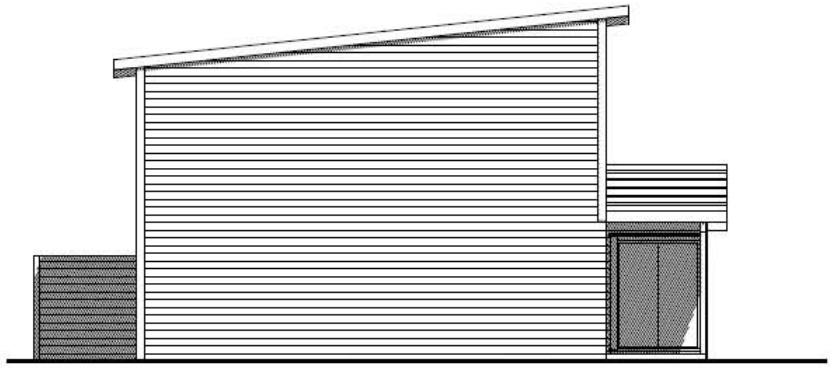
Eksisterende fasade



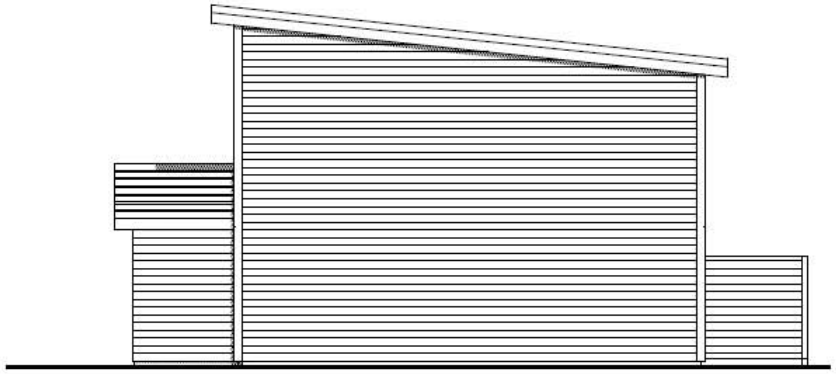
Alt. 3 **Alt. 2** **Alt. 1**

Ny fasade

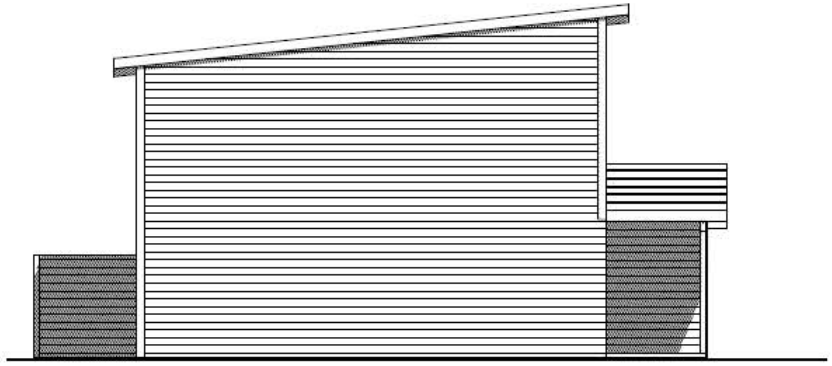
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type A - fasade mot øst**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 A02** Fag Type Etg Løpenr	



Eksisterende fasade

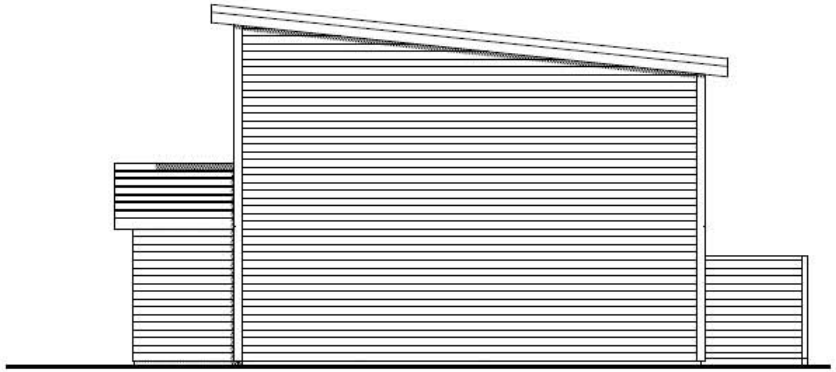


Eksisterende fasade



Ny fasade

Fasade mot nord



Ny fasade

Fasade mot sør

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type A - fasade mot nord og sør**	EEH Oppdragsnr.:	EEH Kontr.:	1:100 Dato:	**A F 00 A01** Fag Type Etg Løpenr	
					533598	HK	08.06.14		



Eksisterende fasade



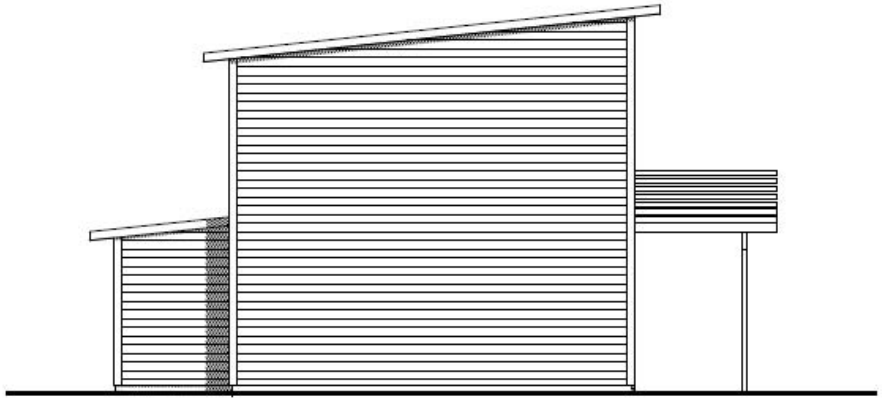
B alt. 1 **B alt. 2** **B alt. 3** **B alt. 4**

Ny fasade

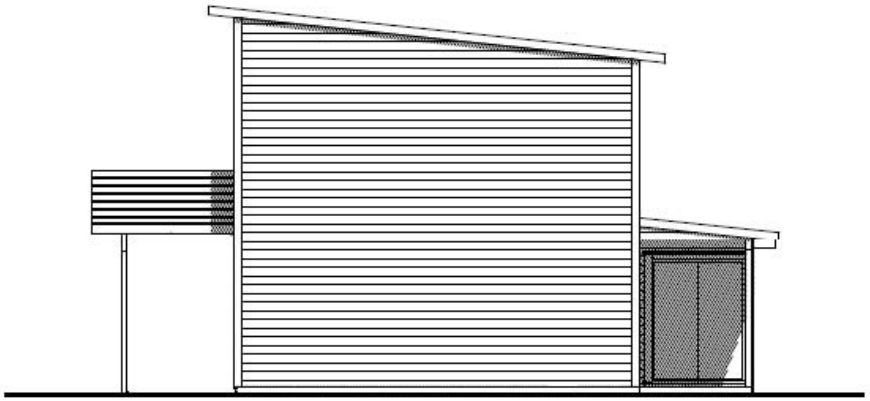
Type B - fasade mot vest, evt. sør

Gjelder ikke Glassbegerveien 145, 137, 139, 189, 191, 195

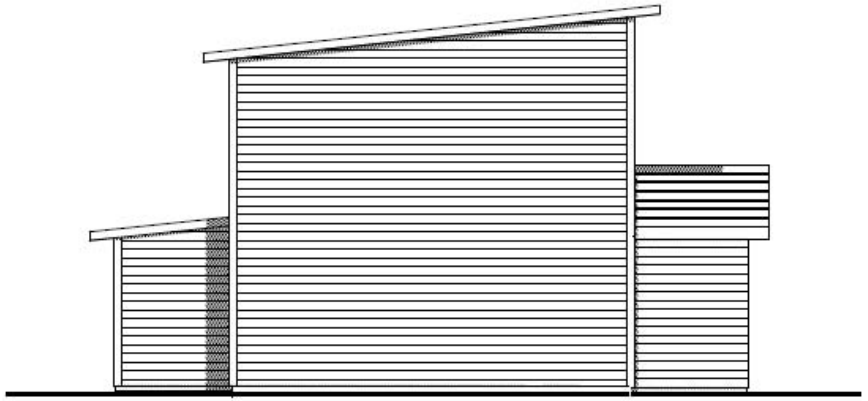
By- og samfunnsplanlegging 16.10.2018



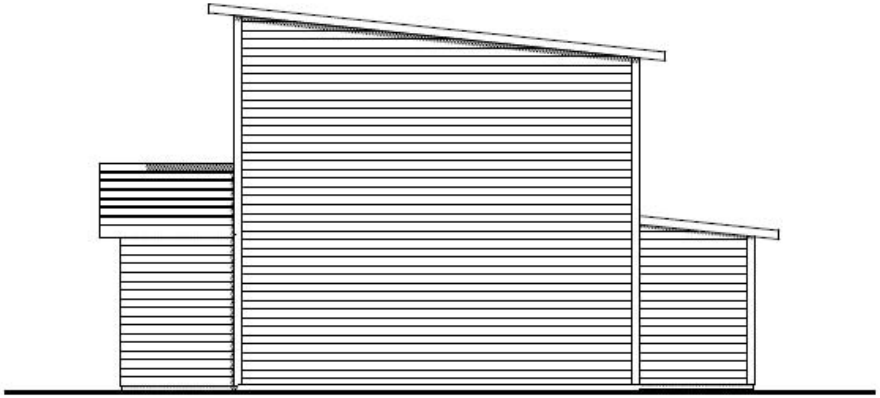
Eksisterende fasade



Eksisterende fasade



Ny fasade



Ny fasade

Type B - fasade mot nord

Type B - fasade mot sør



Eksisterende fasade



C alt. 1 **C alt. 2** **B alt. 1** **B alt. 2**

Ny fasade

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type B og C - fasade mot sør**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 BC01** Fag Type Etg Løpenr	



Eksisterende fasade



B alt. 2 B alt. 1 C alt. 2 C alt. 1

Ny fasade

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	Killingen BRL	asplan viak	Forprosjekt	Type B og C - fasade mot nord	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	A F 00 BC02 Fag Type Etg Løpenr	



Eksisterende fasade



C alt. 1

C alt. 2



C alt. 3



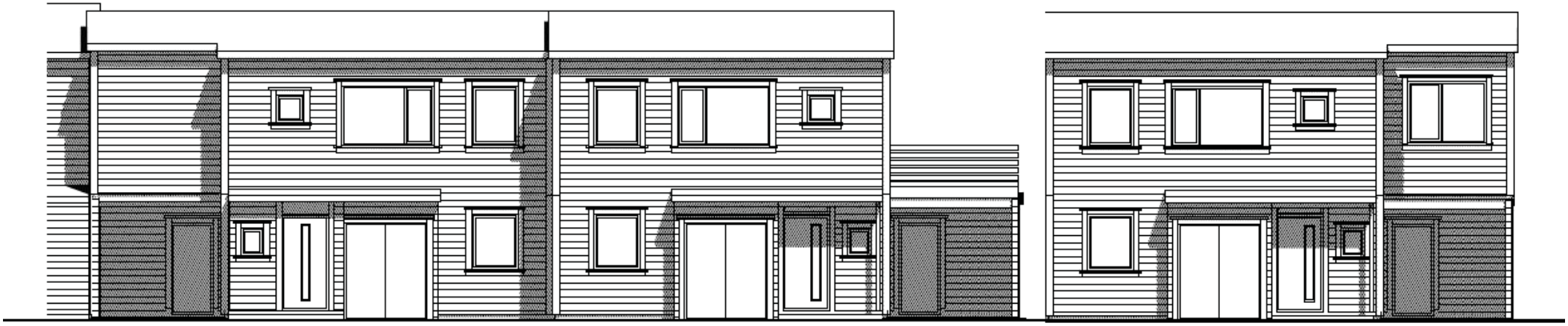
C alt. 4

Ny fasade

Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	**Forprosjekt**	**Type C - fasade mot sør**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 BC01** Fag Type Etg Løpenr	



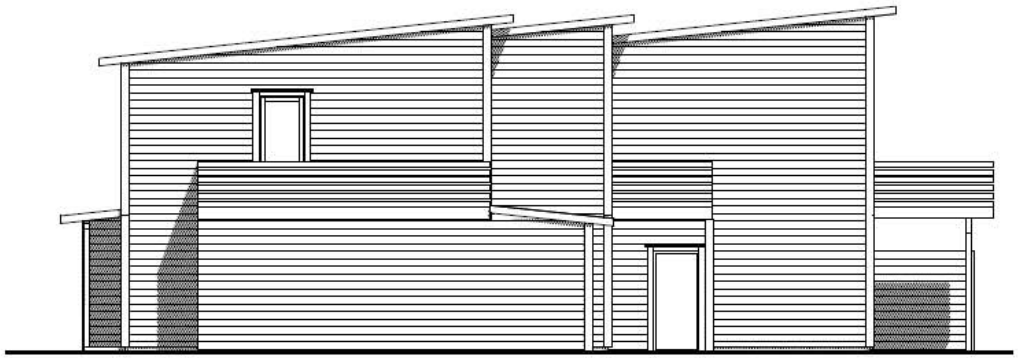
Eksisterende fasade



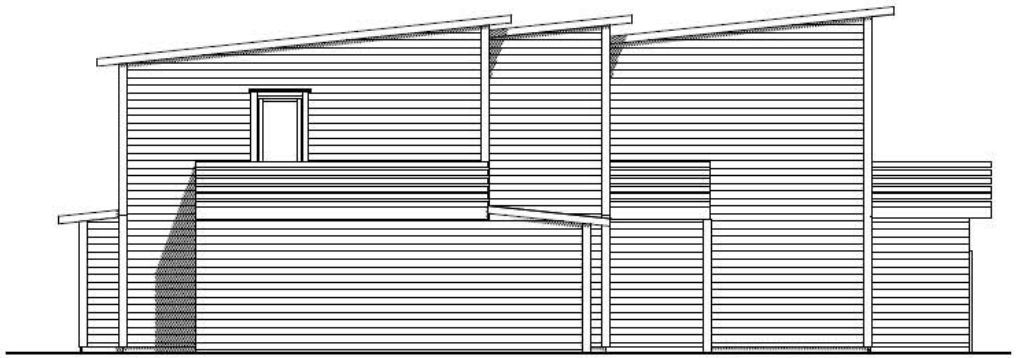
C alt. 2 C alt. 1 C alt. 3 og alt. 4

Ny fasade

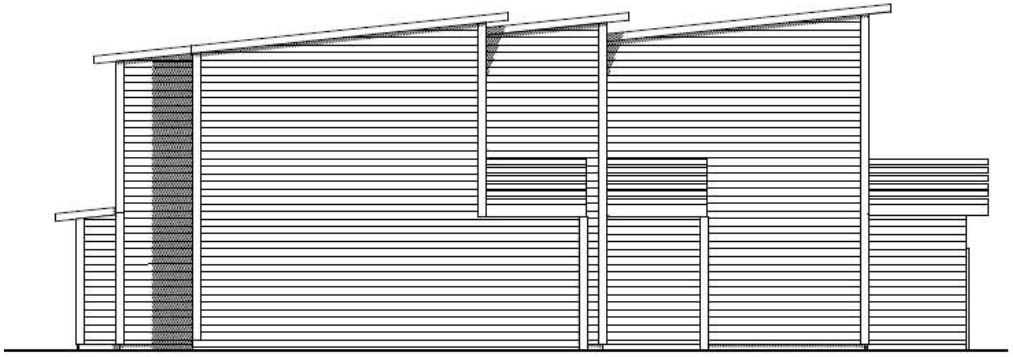
Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	Killingen BRL	Forprosjekt	Type C - fasade mot nord	EEH	EEH	1:100	A F 00 BC02	
				Oppdragsnr.: 533598	Kontr.: HK	Dato: 08.06.14	Fag Type Etg Løpenr	



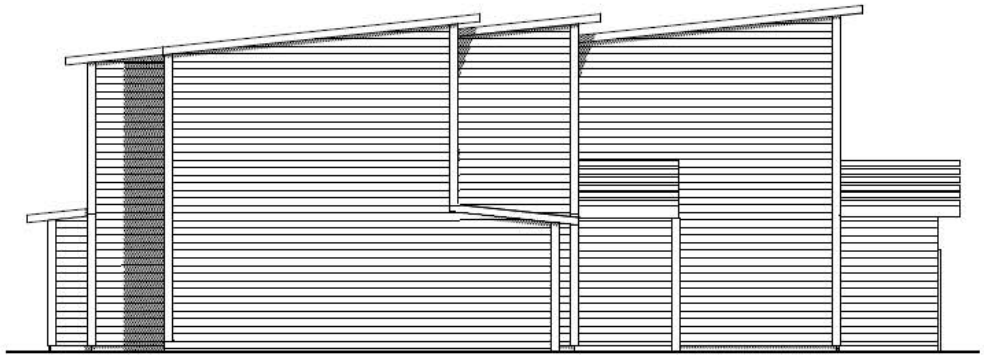
Eksisterende fasade



Ny fasade **C alt. 1 og alt. 2**



Ny fasade **C alt. 3**



Ny fasade **C alt. 4**

Prosjekt	Oppdragsgiver	Fase	Tegning	Oppdragsleder	Tegn.	Målestokk	Tegn. nr.	Rev.
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	**Forprosjekt**	**Type B og C - fasade mot vest**	EEH	EEH	1:100	**A F 00 BC03**	
				Oppdragsnr. 533598	Kontr. HK	Dato 08.06.14	Fag Type Etg Løpenr	

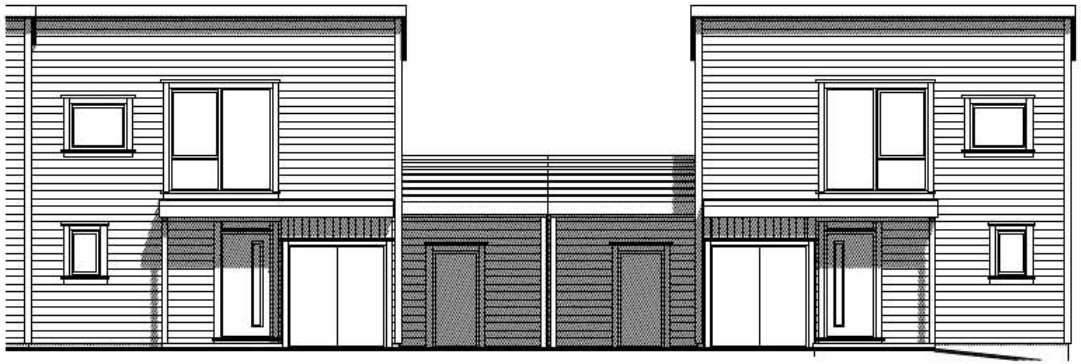


Eksisterende fasade

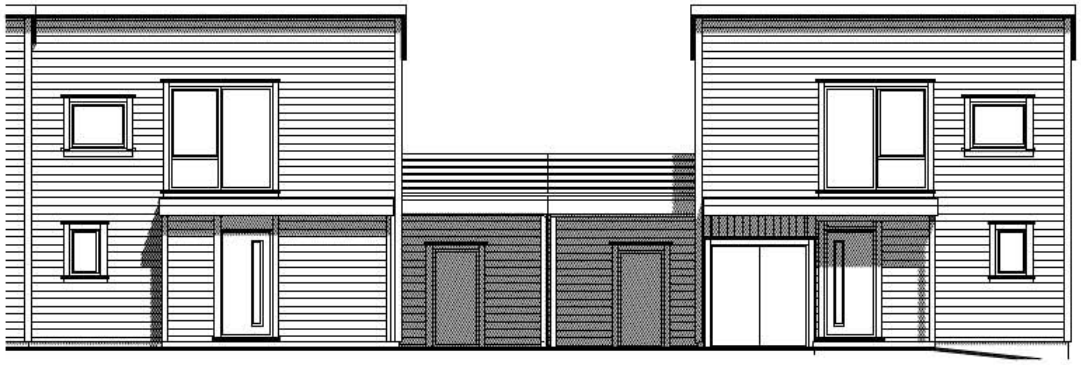


D alt. 2 Ny fasade **D alt. 1**

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type D - fasade mot nord**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 D02** Fag Type Etg Løpenr	

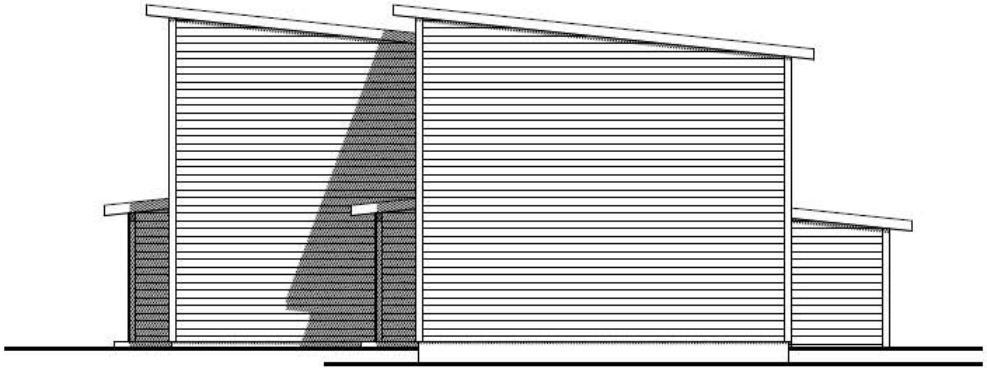


Eksisterende fasade

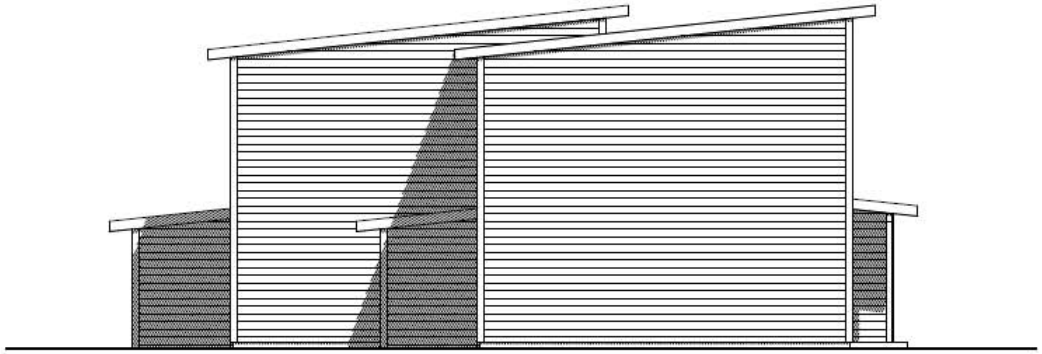


D alt. 1 Ny fasade **D alt. 2**

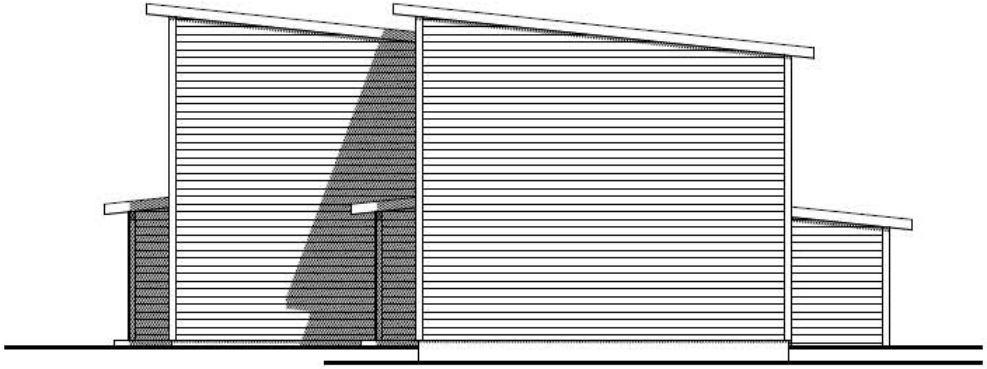
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type D - fasade mot sør**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 D01** Fag Type Etg Løpenr	



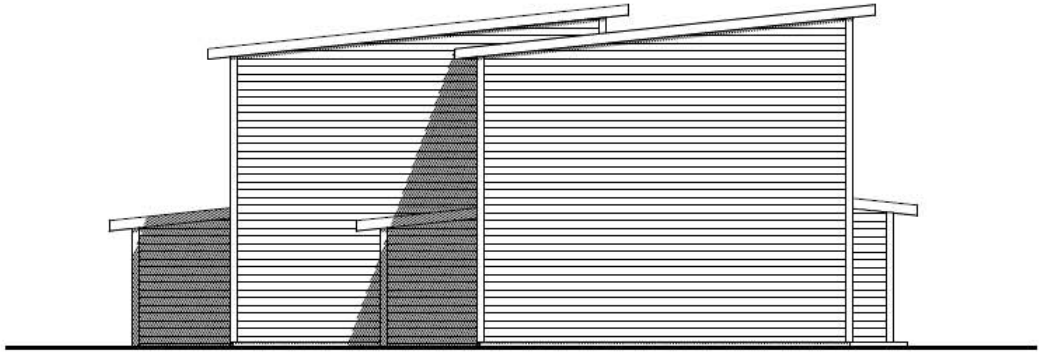
Eksisterende fasade **aust**



Eksisterende fasade **vest**

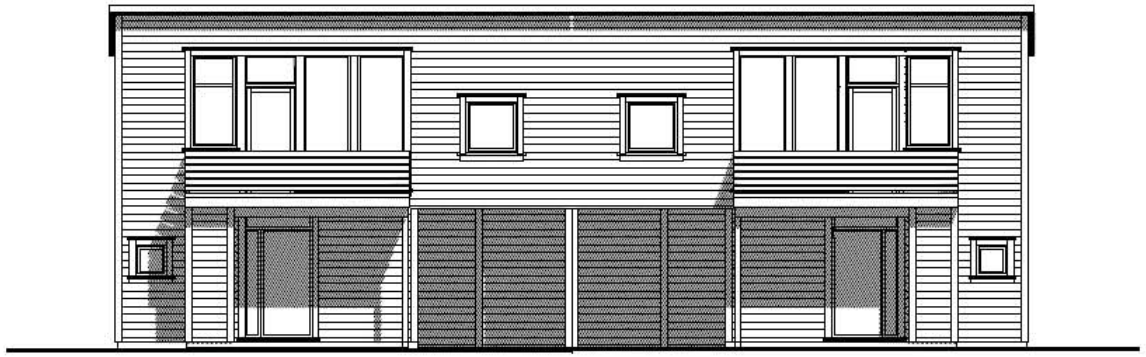


Ny fasade **aust**

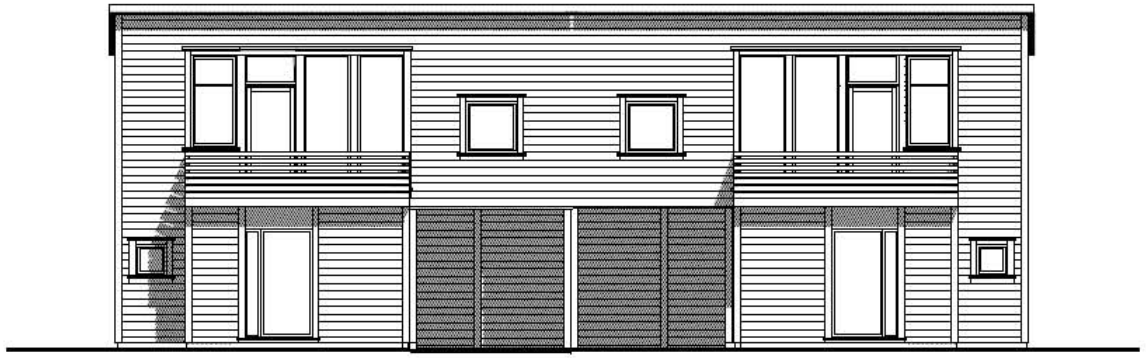


Ny fasade **vest**

Prosjekt	Oppdragsgiver		Fase	Tegning	Oppdragsleder	Tegn.	Målestokk	Tegn. nr.	Rev.
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type D - fasade mot aust og vest**	EEH Oppdragsnr. 533598	EEH Kontr. HK	1:100 Dato 08.06.14	**A F 00 D04** Fag Type Etg Løpenr	



Eksisterende fasade



E alt. 1 Ny fasade **E alt. 2**

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type E - fasade mot sør**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 E01** Fag Type Etg Løpenr	

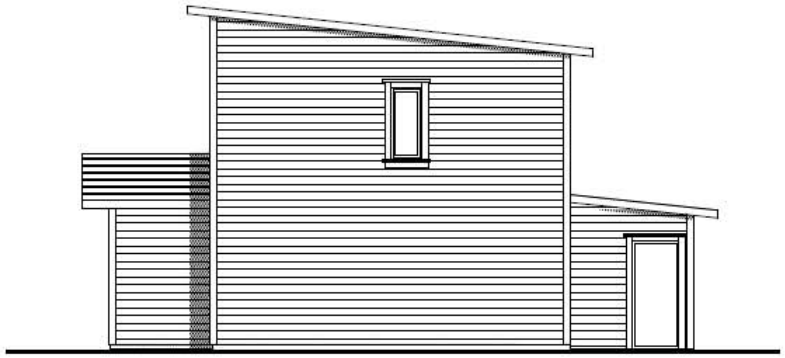


Eksisterende fasade

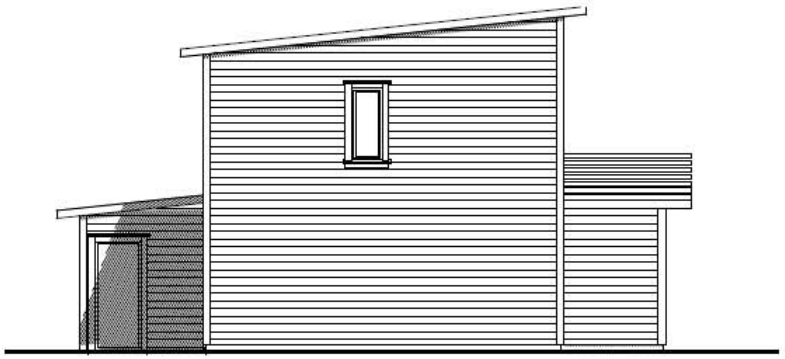


E alt. 2 Ny fasade **E alt. 1**

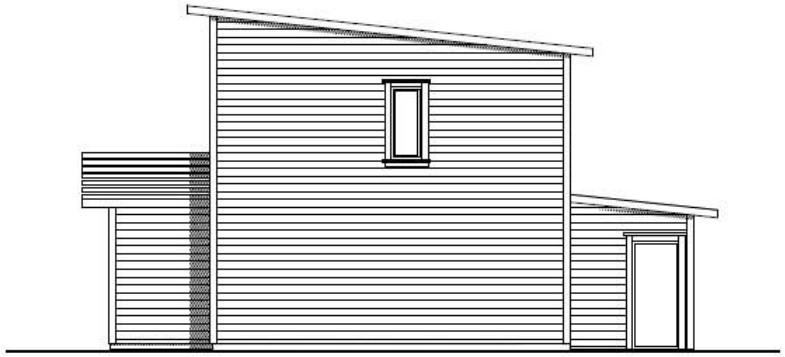
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type E - fasade mot nord**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 E02** Fag Type Etg Løpenr	



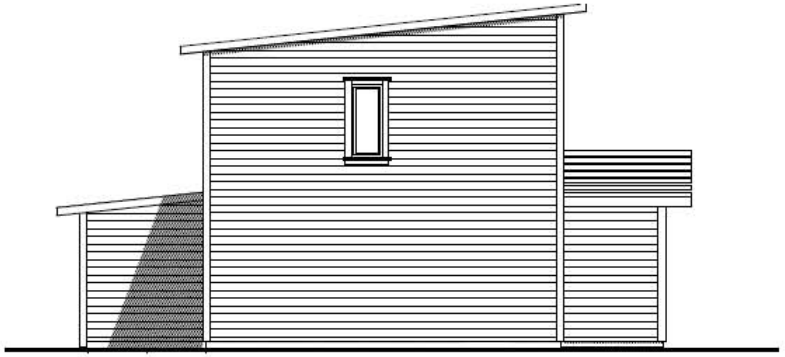
Eksisterende fasade **aust**



Eksisterende fasade **vest**

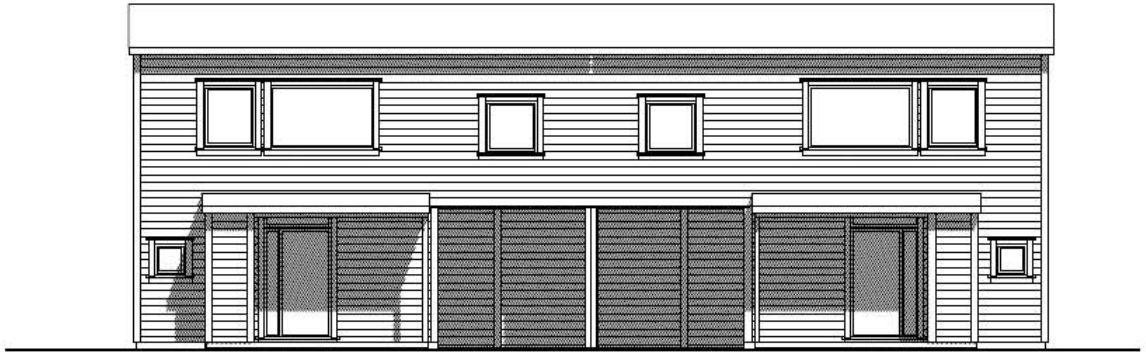


Ny fasade **aust**

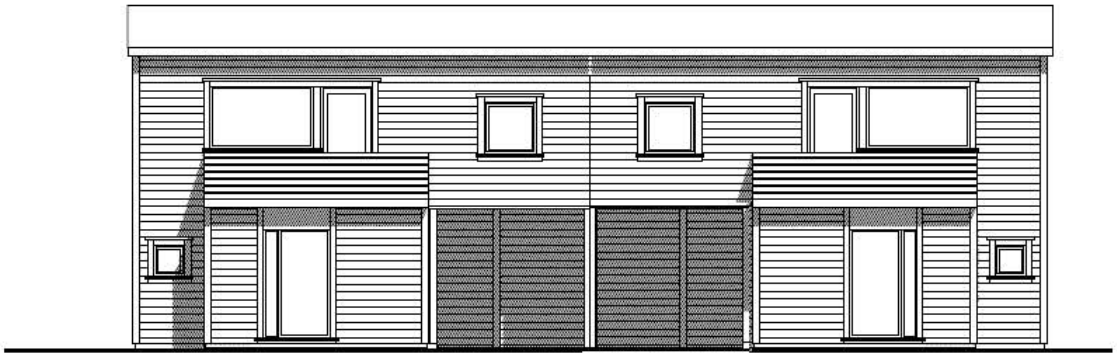


Ny fasade **vest**

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type E - fasade mot aust og vest**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 E04** Fag Type Etg Løpenr	



Eksisterende fasade



F alt. 2

Ny fasade

F alt. 1

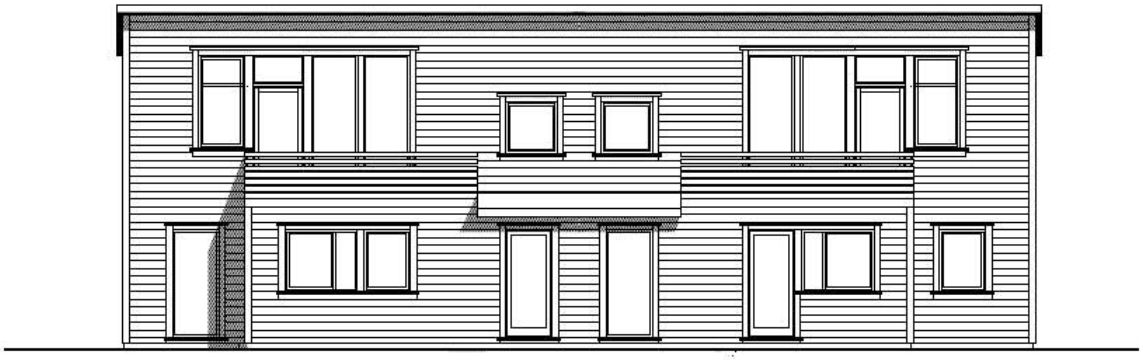


F alt. 3

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type F - fasade mot nord**	EEH	EEH	1:100	**A F 00 F02**	
					Oppdragsnr.: 533598	Kontr.: HK	Dato: 08.06.14	Fag Type Etg Løpenr	

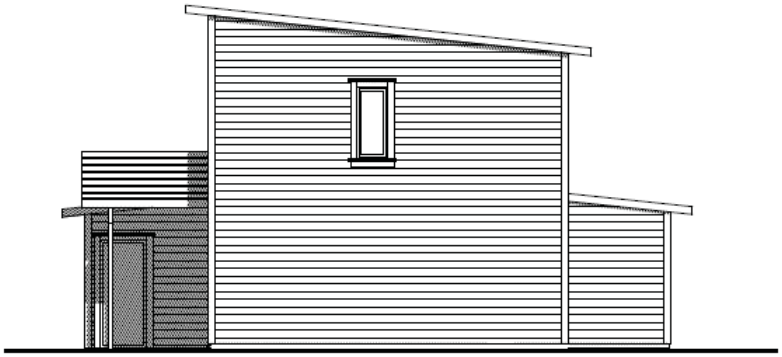


Eksisterende fasade

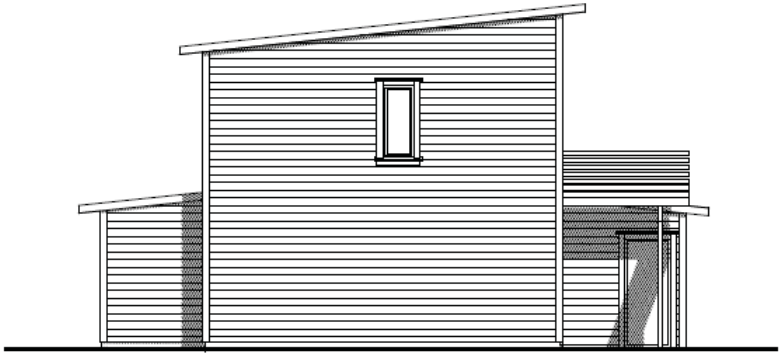


F alt. 1 Ny fasade **F alt. 2**

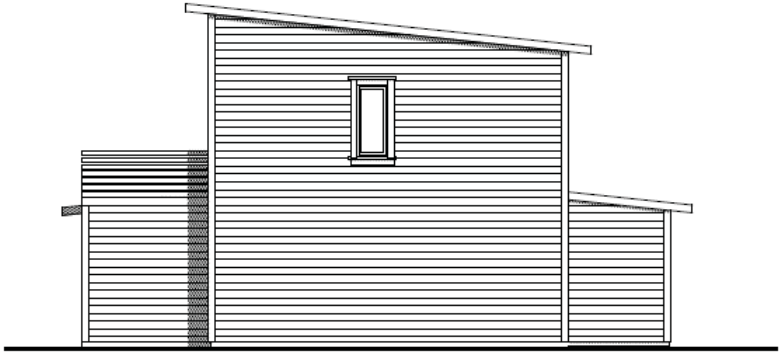
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type F - fasade mot sør**	EEH Oppdragsnr.: 533598	EEH Kontr.: HK	1:100 Dato: 08.06.14	**A F 00 F01** Fag Type Etg Løpenr	



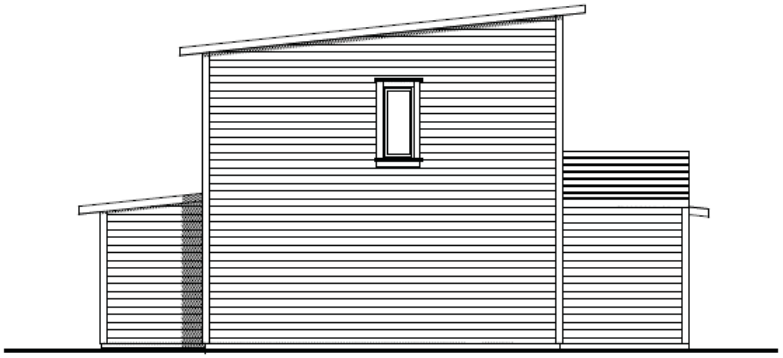
Eksisterende fasade **aust**



Eksisterende fasade **vest**



Ny fasade **aust**



Ny fasade **vest**

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Tegn.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Utvidelse boliger	**Killingen BRL**	asplan viak	**Forprosjekt**	**Type F - fasade mot aust og vest**	EEH Oppdragsnr.:	EEH Kontr.:	1:100 Dato:	**A F 00 F04**	
					533598	HK	08.06.14	Fag Type Etg Løpenr	

Formingsveileder

Tilbygg i Traktbegerveien

Eiketunet Borettslag

asplan viak



OVERSIKT OVER TILBYGG PR BOLIGTYPE

A Ingen utvidelse

B Rekke i sørvest kan ha tilbygg. 18 kvm utvidelse fordelt på to etasjer pluss veranda. Utvidelse av kjøkken / spiseplass i 1. etasje og stue i 2. etasje. Mulighet for nytt soverom i 2. etasje.

C 17 kvm utvidelse i tilbygg over carport pluss veranda over bod. Mulighet for et ekstra soverom og et oppholdsrom / stort soverom.

D 14,5 kvm utvidelse i tilbygg over carport pluss veranda. Mulighet for to soverom eller en hagestue.

PLASSERING AV TILBYGG

Tilbygg

Veranda

Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Formingsveileder**	Tegning: **Situasjonsplan**		
Oppdragsleder: LS		Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:500 (A3)	Tegn. nr.:	Rev.: **F-01**	
Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.		

BOLIGTYPE B

Tilbygg for Traktbegerveien 34, 36, 38, 40, 42 og 44

FORSLAG TIL PLANLØSNING MED TILBYGG

Tilbygget plasseres på vestsiden av boligen i samme utstrekning som dagens balkong. Det kan bygges ny balkong ved siden av tilbygget.

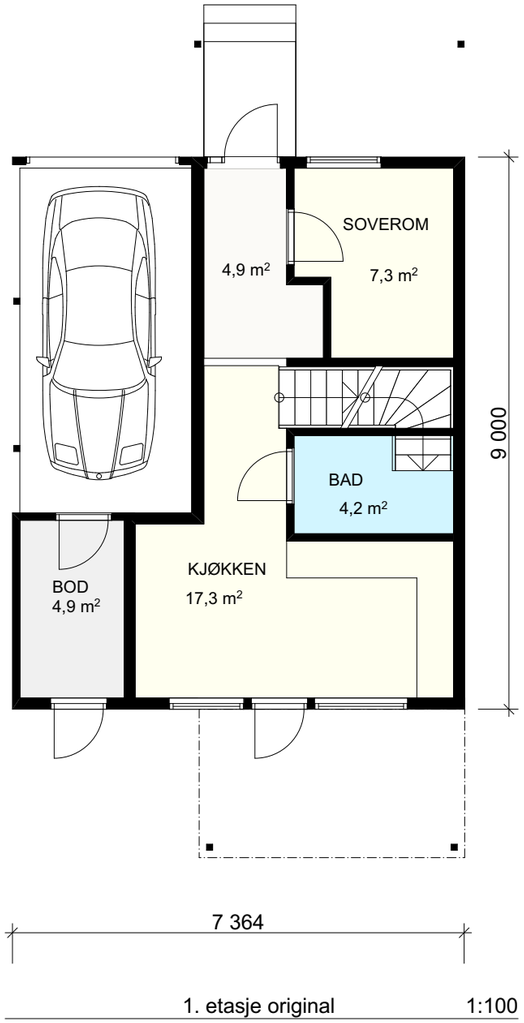
Original planløsning har kjøkken i 1. etasje og stue i 2. etasje. Tilbygget gir mer areal til begge disse rommene for mer funksjonalitet og innredningsmuligheter. I 2. etasje gir utvidelsen mulighet for et ekstra soverom mot øst.

FASADER OG MATERIALBRUK

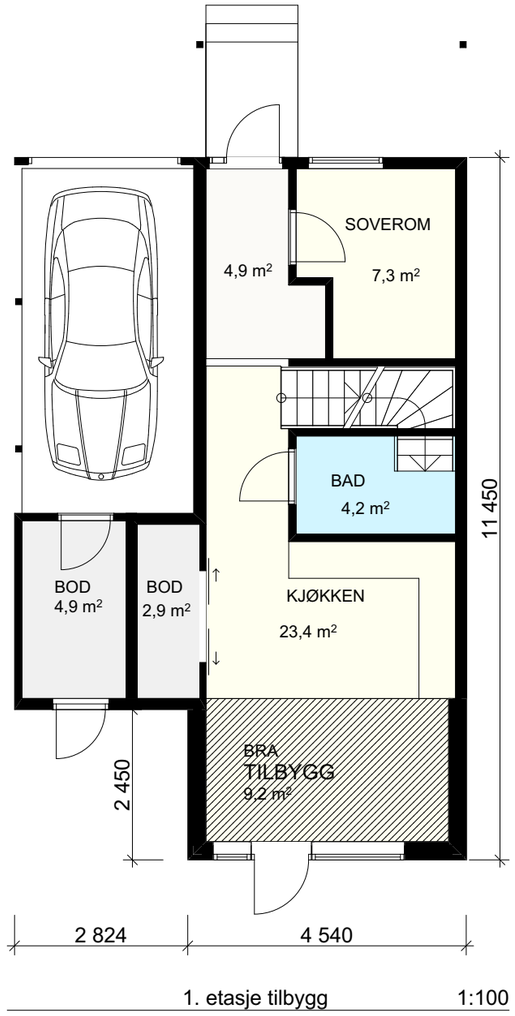
Tilbygget tillates etablert i bredden av den originale balkongen. Denne seksjonen er platekledt, men bredere enn balkongen. For en naturlig inndeling med tilbygg bør trefeltet bygges noe bredere, og tilbygget kles med platekledning. Vindusformater fra original fasade ivaretas. Dersom det bygges soverom i 2. etasje kan vindusplassering i fasade mot øst justeres som vist i fasadetegning.



Nr 34 - 44 fasader mot vest



1. etasje original 1:100

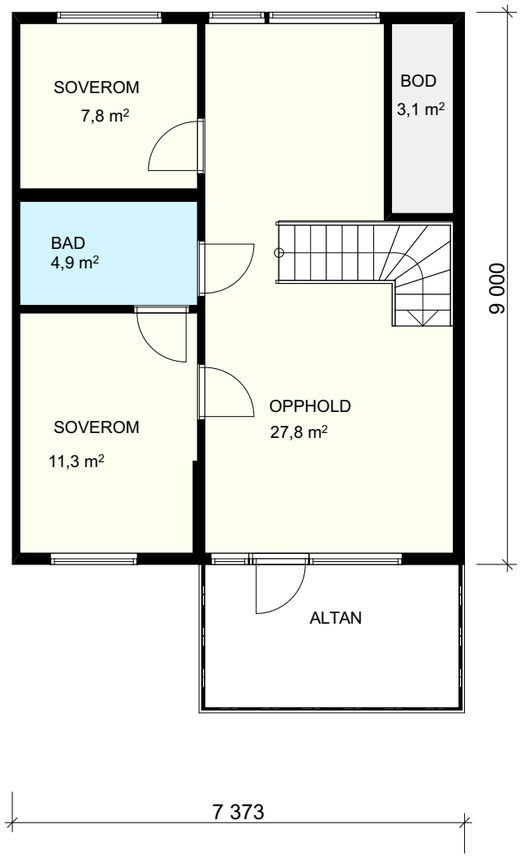


1. etasje tilbygg 1:100

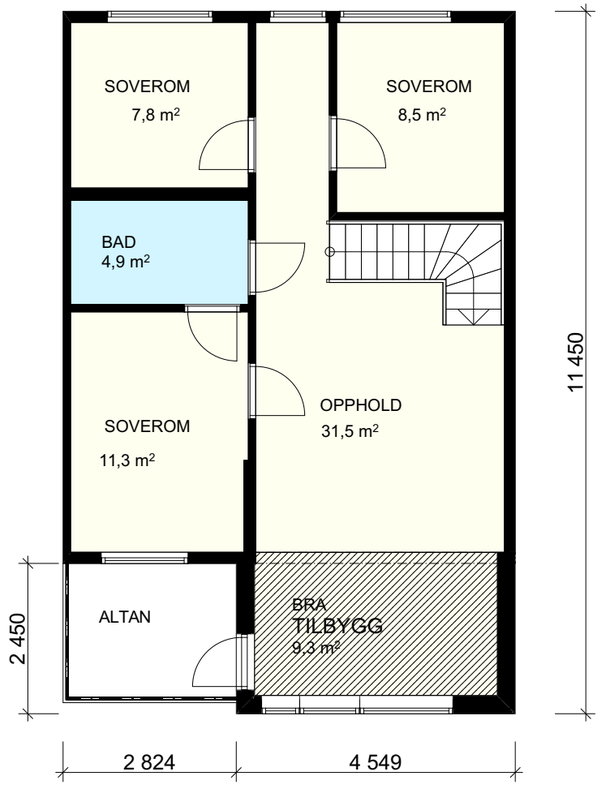
Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	asplan viak **Formingsveileder**	**Plan 1. etasje**	LS		1:100 (A3)	**Type B**	**F-01**
				Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM / Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.	

BOLIGTYPE B

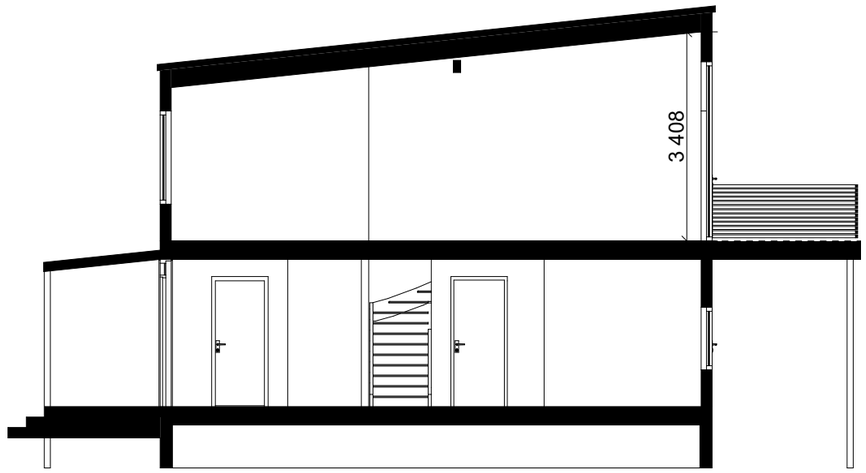
Tilbygg for Traktbegerveien 34, 36, 38, 40, 42 og 44



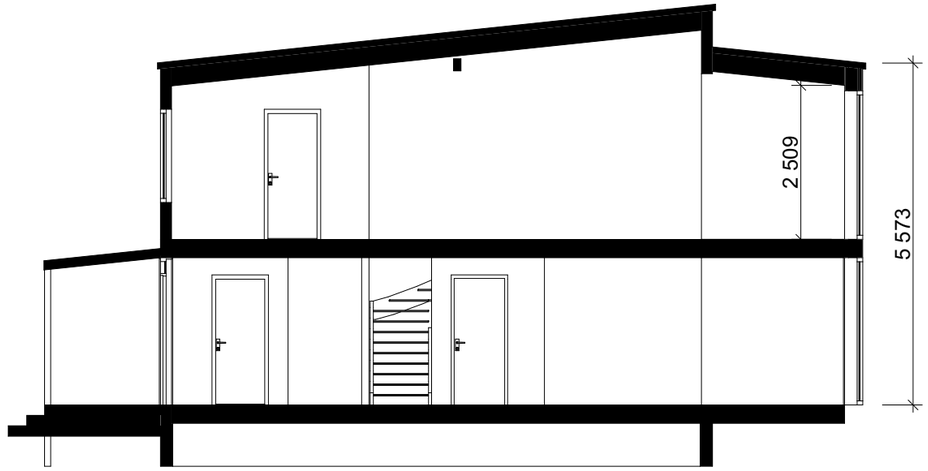
2. etasje original 1:100



2. etasje tilbygg 1:100



Snitt A-A Eksisterende 1:100

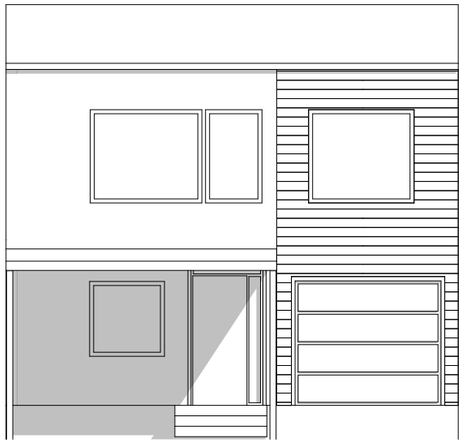


Snitt A-A Tilbygg 1:100

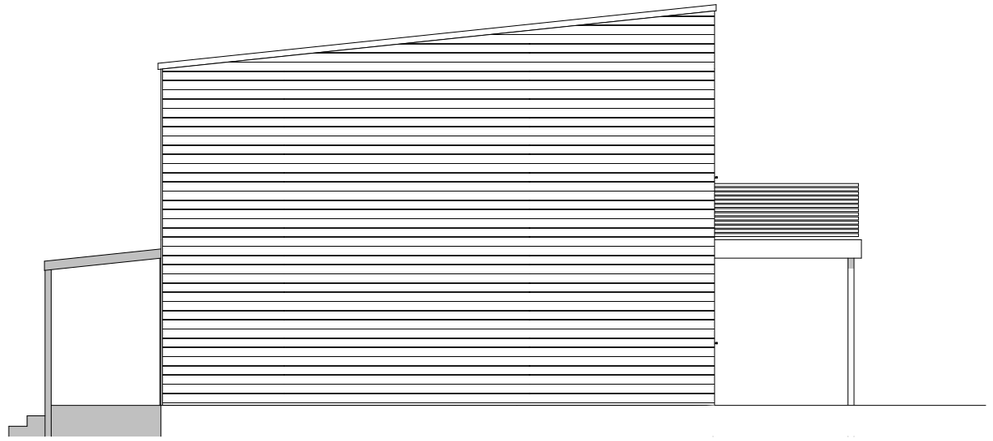
Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	**Formingsveileder**	**Plan 2. etasje**	LS		1:100 (A3)	**Type B**	**F-01**
		asplan viak		Oppdragsnr.: 609640 / Kontr.: CM / Tegn.: LS		Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.	

BOLIGTYPE B

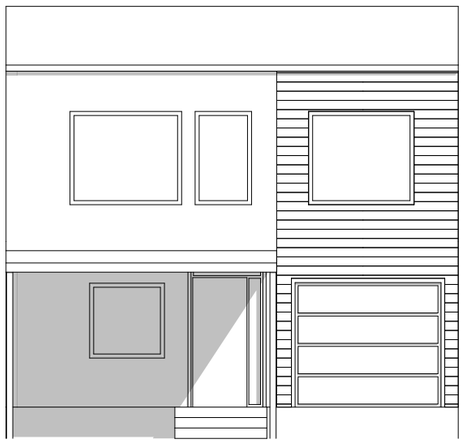
Tilbygg for Traktbegerveien 34, 36, 38, 40, 42 og 44



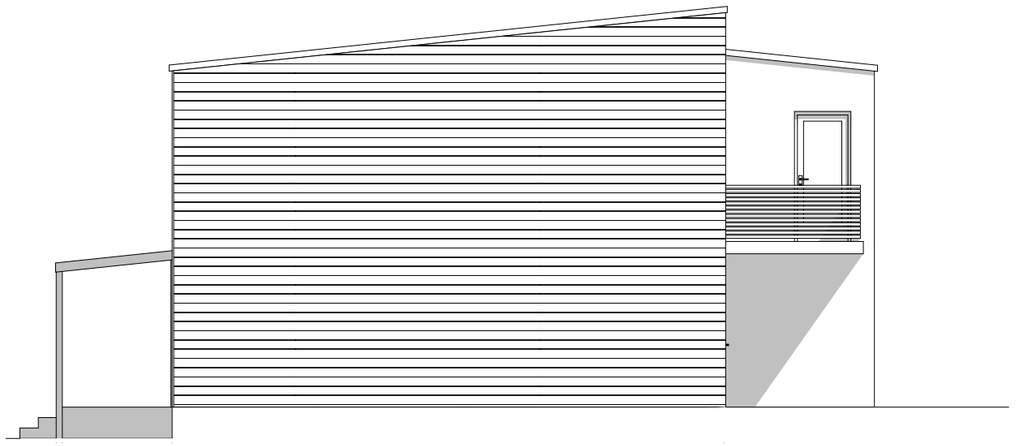
Fasade øst original 1:100



Fasade nord original 1:100



Fasade øst tilbygg 1:100

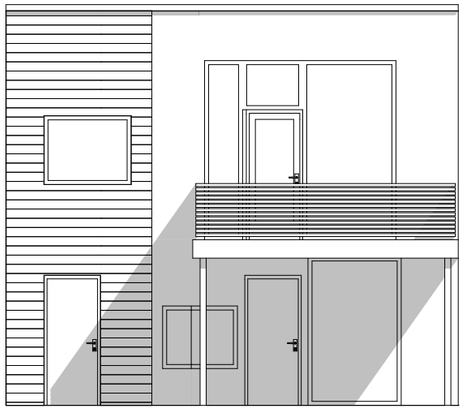


Fasade nord tilbygg 1:100

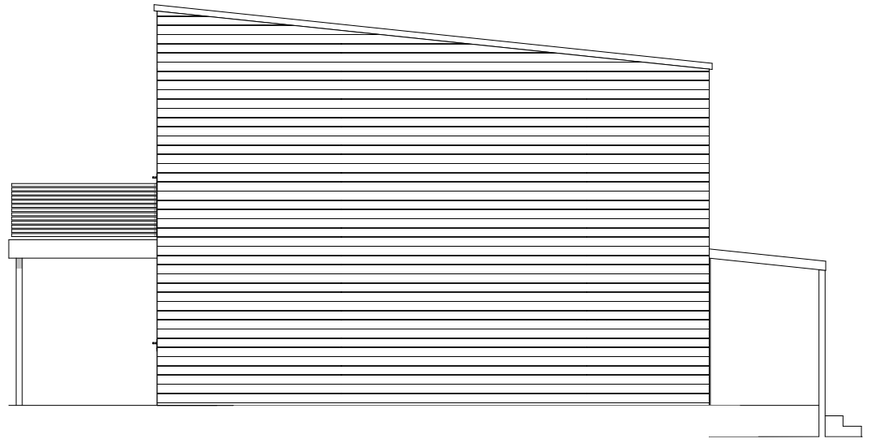
Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Formingsveileder**	Tegning: **Fasader nord og øst**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type B**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640 / Kontr.: CM / Tegn.: LS		Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.	

BOLIGTYPE B

Tilbygg for Traktbegerveien 34, 36, 38, 40, 42 og 44



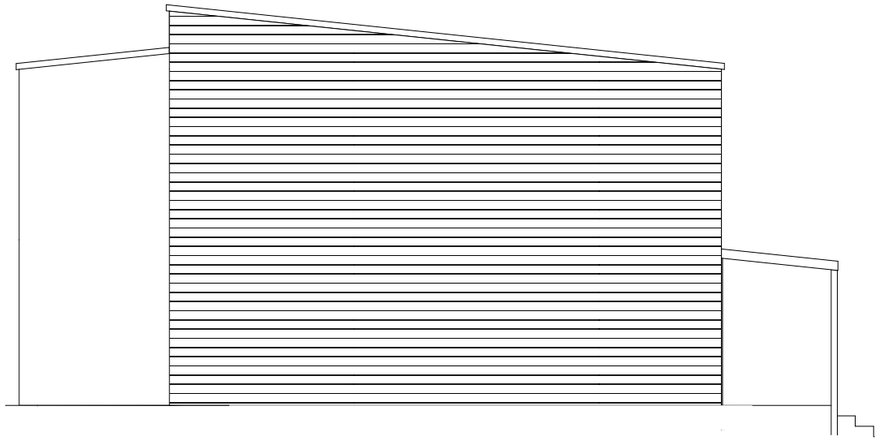
Fasade vest original 1:100



Fasade sør original 1:100



Fasade vest tilbygg 1:100



Fasade sør tilbygg 1:100

Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Formingsveileder**	Tegning: **Fasade sør og vest**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type B**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640 / Kontr.: CM / Tegn.: LS		Dato: 28.06.2019	FagType Et./løpenr.	

Bibliotekmappen\Oppdragsmaler_Dokumentmaler\Type B.rtd\F-Fasade sør og vest.rtd\Arkplan\F-01\Arkoppmaler - Arkmalprosjekt\Malstokk A1.rtd

BOLIGTYPE C

Tilbygg for Traktbegerveien 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32

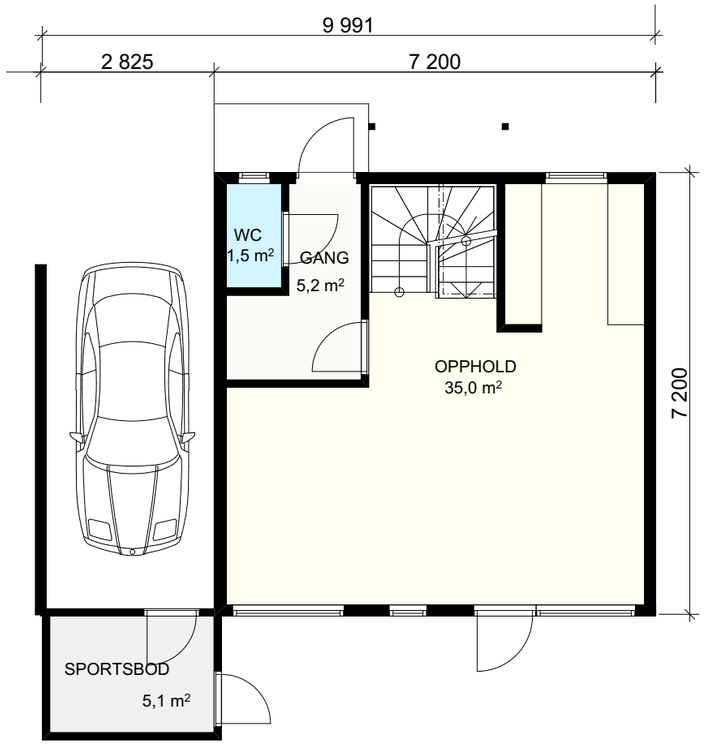
FORSLAG TIL PLANLØSNING MED TILBYGG

Tilbygg kan plasseres over dagens carport, og skal trekkes litt inn fra fasadelivet på nordsiden. Det gis mulighet for å etablere en veranda over original sportsbod. Plan for 2. etasje viser mulig ombygging med vaskerom, garderobe og større soverom. Original 1. etasje endres ikke.

FASADER OG MATERIALBRUK

Tegning av fasade mot sør viser mulighet for å bygge en lukket veranda over bod. Det tillates også å bygge kun tak eller en åpen variant.Fasadene skal kles i platekledning. Eksisterende bod og evt. innbygging av balkong kles i tre.

Vinduer og evt. dør mot sør kan varieres i størrelse etter behov - høyde og brytsningshøyde skal samsvare med ett av de øvrige vinduer i fasaden.



1. etasje original 1:100



Nr 26-32 sett fra kjørevei sør

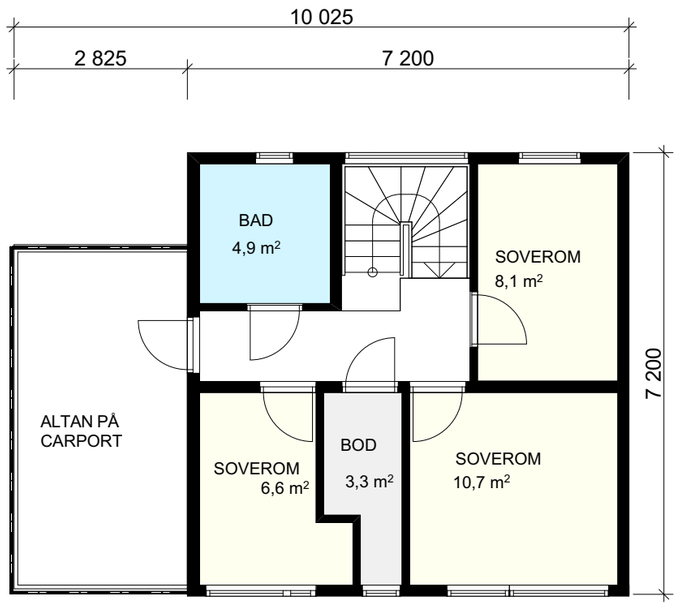


Nr 20 -24 sett fra nord

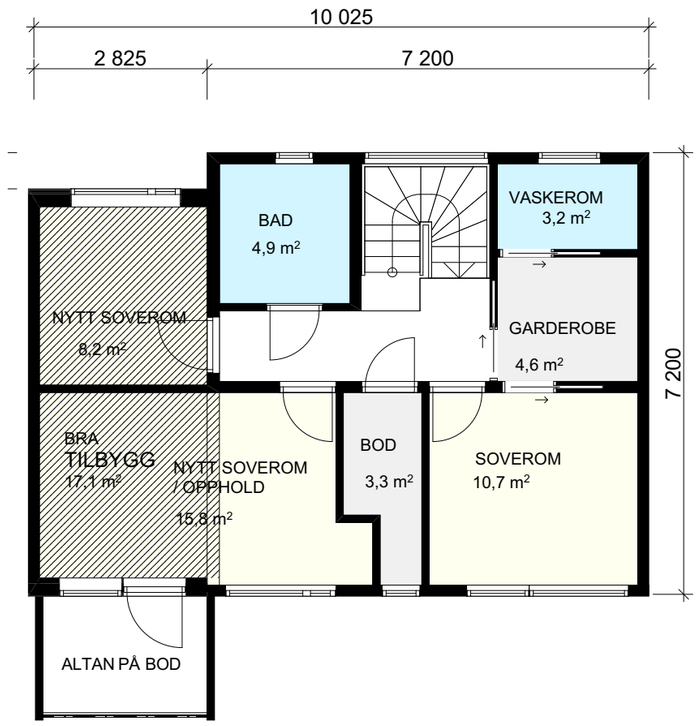
Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Skisseprosjekt**	Tegning: **Plan 1. etasje**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type C**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.

BOLIGTYPE C

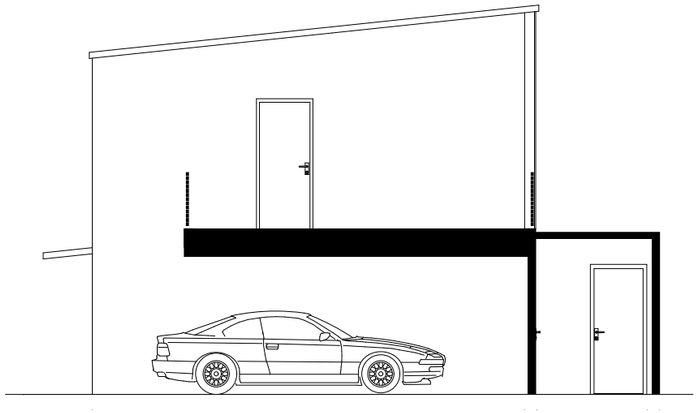
Tilbygg for Traktbegerveien 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32



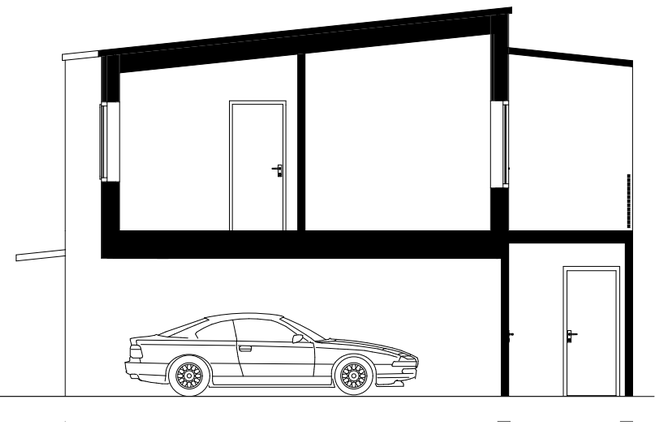
2. etasje original 1:100



2. etasje med tilbygg 1:100



Snitt A1 Original 1:100

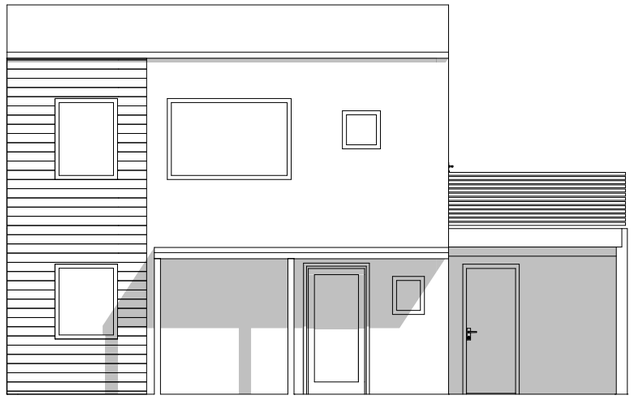


Snitt A1 med tilbygg 1:100

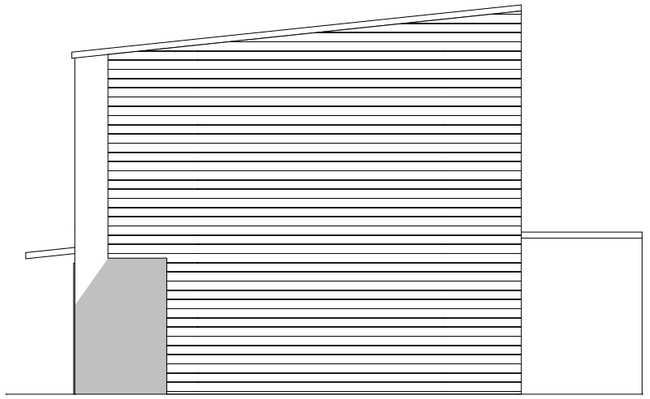
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:		Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	asplan viak	**Skisseprosjekt**	**Plan 2. etasje**	LS			1:100 (A3)	**Type C**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.	

BOLIGTYPE C

Tilbygg for Traktbegerveien 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32



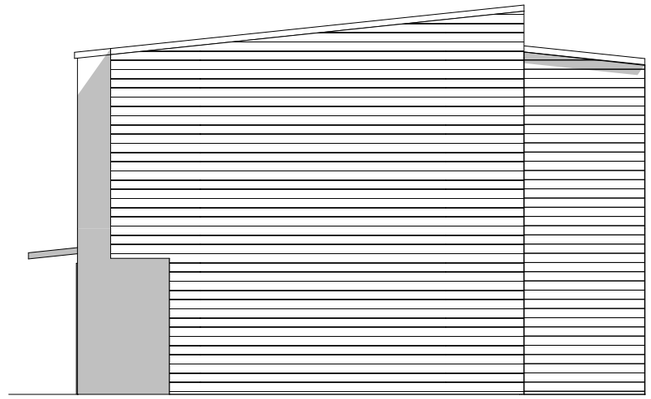
Fasade nord original 1:100



Fasade vest original 1:100



Fasade nord tilbygg 1:100



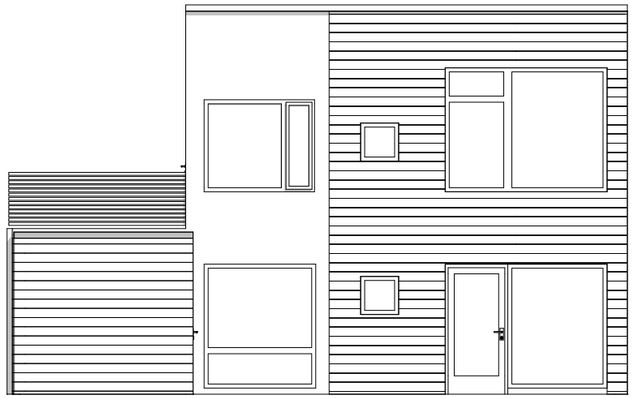
Fasade vest tilbygg 1:100

Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Skisseprosjekt**	Tegning: **Fasader nord og øst**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type C**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.

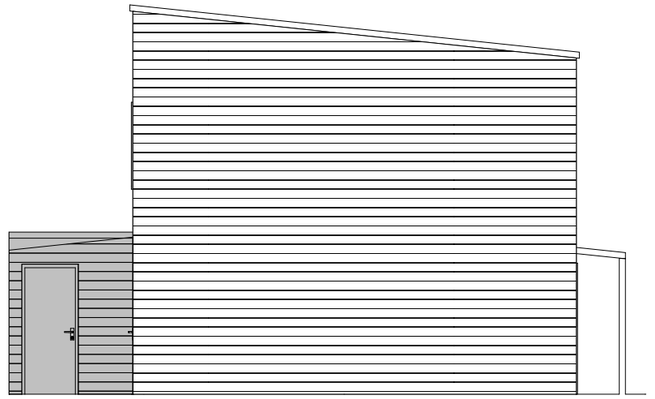
Z:\Prosjekter\Oppdragsmapper\609640_Dokumentasjon Type C Trafo Fasader nord og øst_Prosjekt F-01.pln Prosjektdokumentasjon - Prosjektdokumentasjon - Prosjektdokumentasjon -

BOLIGTYPE C

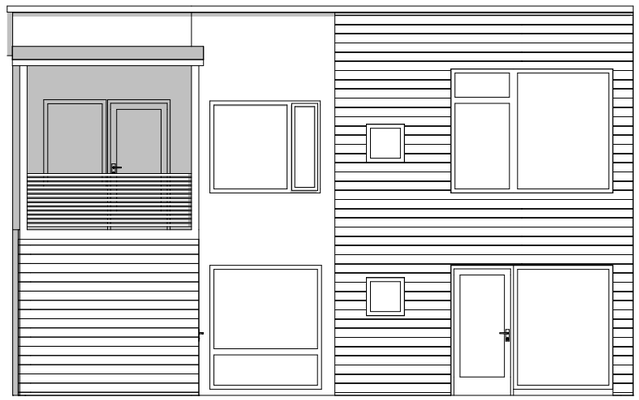
Tilbygg for Traktbegerveien 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32



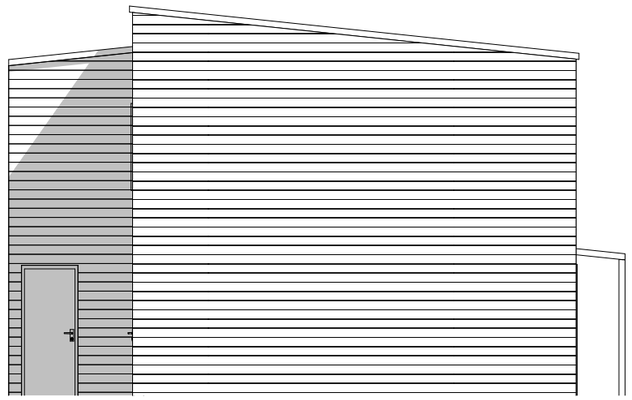
Fasade sør original 1:100



Fasade øst original 1:100



Fasade sør tilbygg 1:100



Fasade øst tilbygg 1:100

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:		Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	asplan viak	**Skisseprosjekt**	**Fasade sør og vest**	LS			1:100 (A3)	**Type C**	**F-01**
					Oppdragsnr.:	Kontr.:	Tegn.:	Dato:	Fag Type Et./løpenr.	
					609640	CM	LS	28.06.2019		

Asplan Viak AS\Oppdrag\609640_Dokumentasjon Type C Fasade sør og vest_Planlegging-PDV\Planlegging\Dokumentasjon\Prosjektutstasjon-1.1.0.rvt

BOLIGTYPE D

Tilbygg for Traktbegerveien 10, 12, 14, 16 og 18

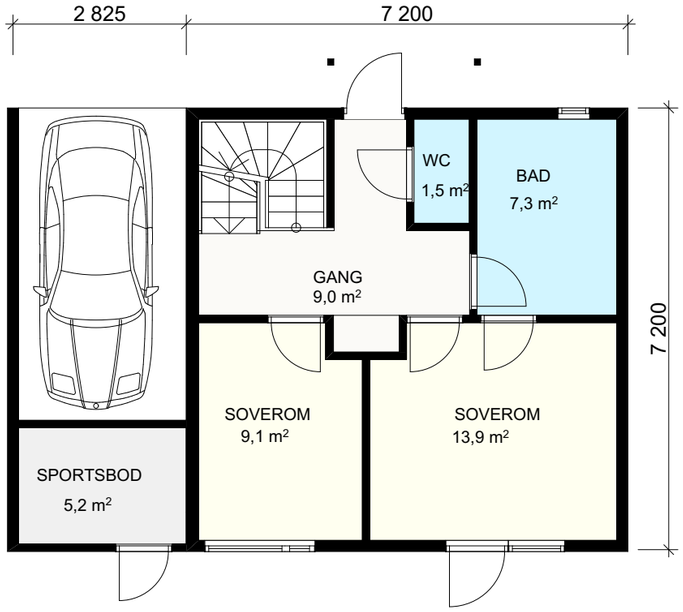
FORSLAG TIL PLANLØSNING MED TILBYGG

Tilbygg kan plasseres over carport, og trekkes inn fra fasadelivet på vestsiden slik at det er rom for en altan mot vest. Mot øst trekkes tilbygget 1,2 m ut over fasadelivet. Med dette grepet ivaretas en dynamikk i boligrekken.

Planløsning for 2. etasje viser tilbygget som en utvidelse av oppholdsareal i stue - det kan også bygges to mindre rom.

FASADER OG MATERIALBRUK

Fasade mot vest kan ha dør med eller uten vindu for overlys. Vindu i fasade mot øst kan ha ulik eløsninger, men det viste formatet skal ivaretas. Tilbygget kles i platekledning.



1. etasje original 1:100



Vestfasaden sett fra sør

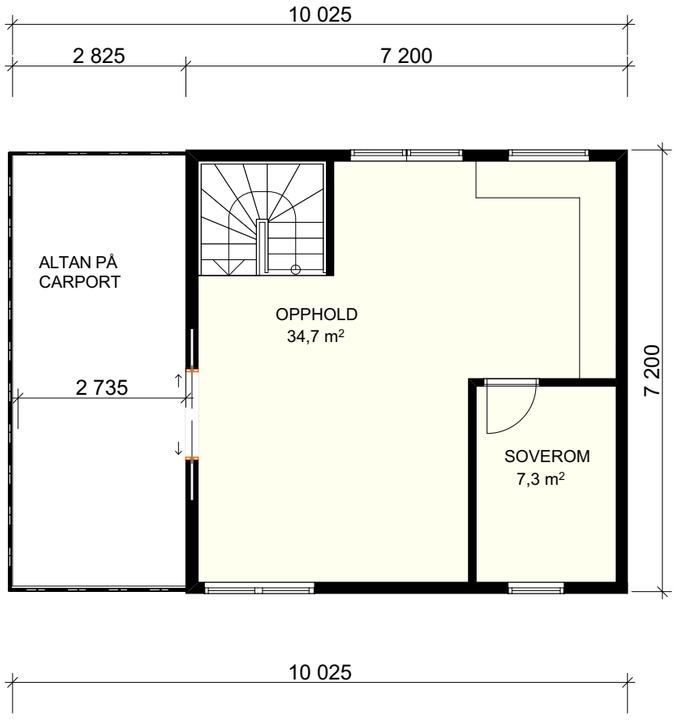


Østfasaden med naboblokk og mur

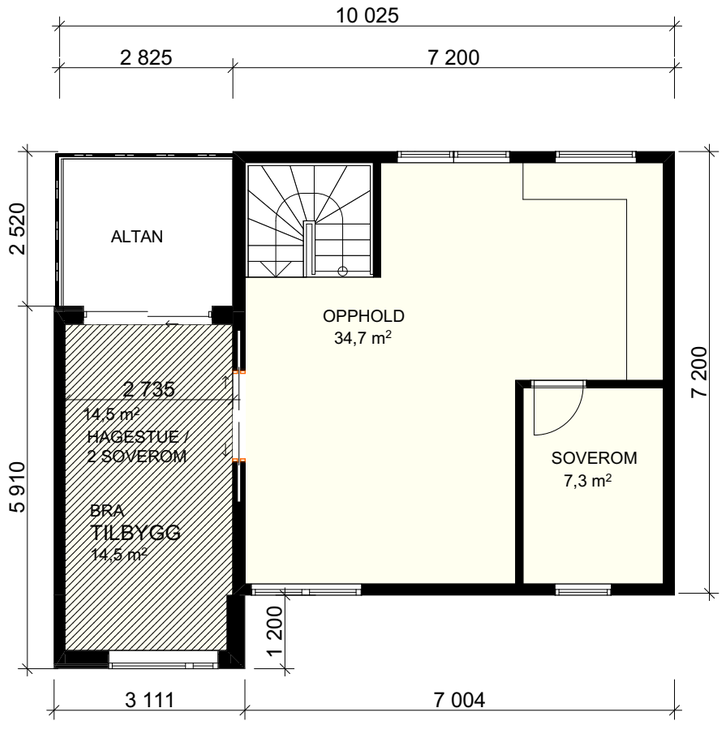
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:		Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	asplan viak	**Skisseprosjekt**	**Plan 1. etasje**	LS			1:100 (A3)	**Type D**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	FagType Et./løpenr.	

BOLIGTYPE D

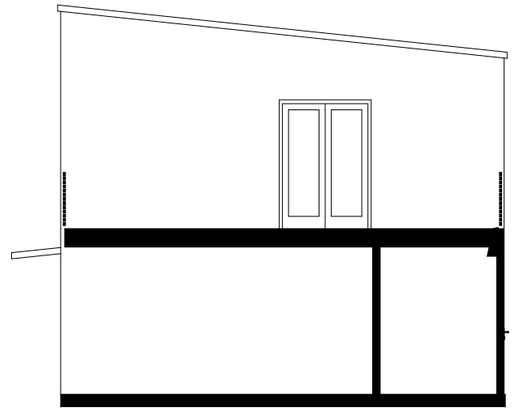
Tilbygg for Traktbegerveien 10, 12, 14, 16 og 18



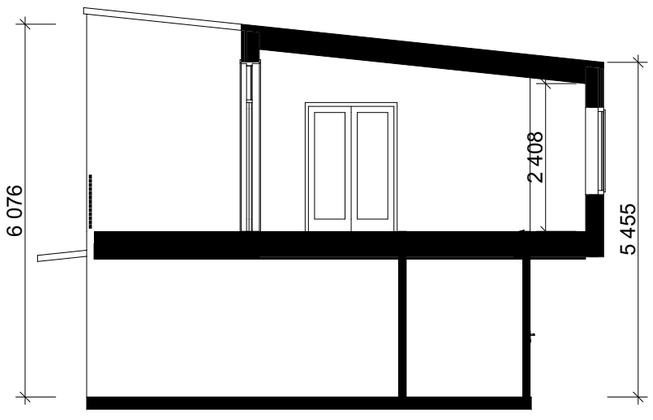
2. etasje original 1:100



2. etasje tilbygg 1:100



Snitt A1 Original 1:100

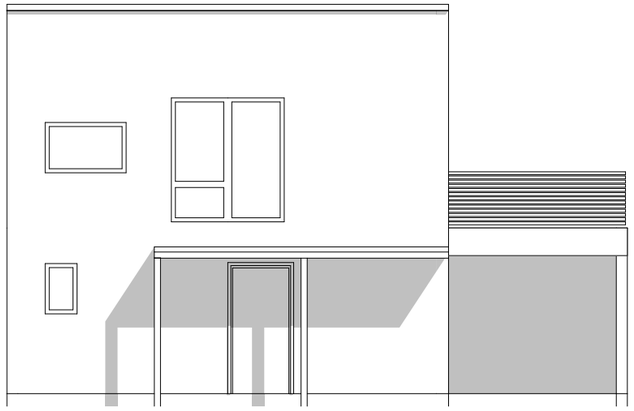


Snitt A1 tilbygg 1:100

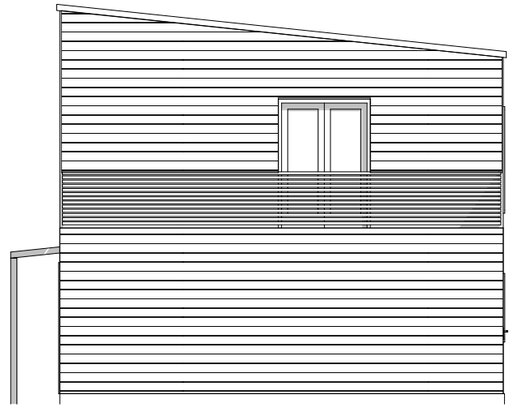
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:		Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Formingsveileder Traktbegerveien	**Eiketunet BRL**	asplan viak	**Skisseprosjekt**	**Plan 2. etasje**	LS			1:100 (A3)	**Type D**	**F-01**
					Oppdragsnr.:	Kontr.:	Tegn.:	Dato:	Fag Type Et./løpenr.	
					609640	CM	LS	28.06.2019		

BOLIGTYPE D

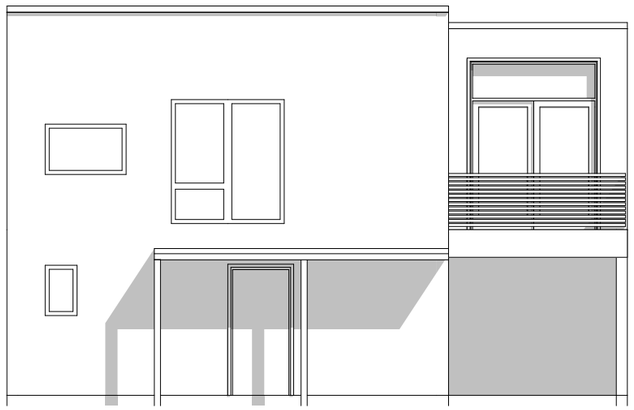
Tilbygg for Traktbegerveien 10, 12, 14, 16 og 18



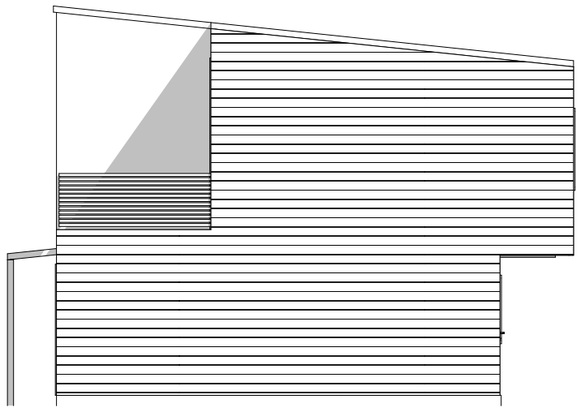
Fasade vest original 1:100



Fasade sør original 1:100



Fasade vest tilbygg 1:100



Fasade sør tilbygg 1:100

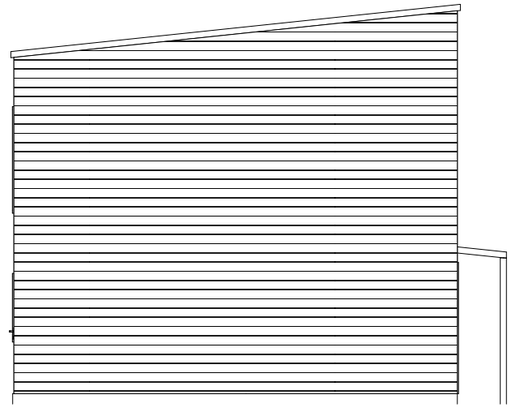
Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Skisseprosjekt**	Tegning: **Fasader sør og vest**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type D**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	Fag Type Et./løpenr.

BOLIGTYPE D

Tilbygg for Traktbegerveien 10, 12, 14, 16 og 18



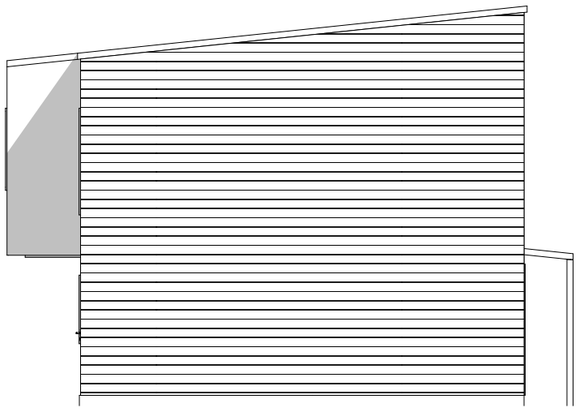
Fasade øst original 1:100



Fasade nord original 1:100



Fasade øst tilbygg 1:100



Fasade nord tilbygg 1:100

Prosjekt: **Formingsveileder Traktbegerveien**	Oppdragsgiver: **Eiketunet BRL**	asplan viak	Fase: **Skisseprosjekt**	Tegning: **Fasade nord og øst**	Oppdragsleder: LS	Gnr./Bnr.:	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **Type D**	Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 609640	Kontr.: CM	Tegn.: LS	Dato: 28.06.2019	FagType Et./løpenr.

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
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	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	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	

Reguleringsplan PBL 1985

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.