Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES



PROPR.NO

Selger
Bjarte Sele
41489944

Prisantydning
2 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1108 Gnr. 69 Bnr. 1028 Andelsnr. 60

Lys og fin 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet - Innglasset balkong - Garasje

PRISANTYDNING
kr 2 800 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 369 496 kr

TOTALPRIS
kr 3 169 496 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 265 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
57kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
20kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
13kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
13kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
21 124kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1972



















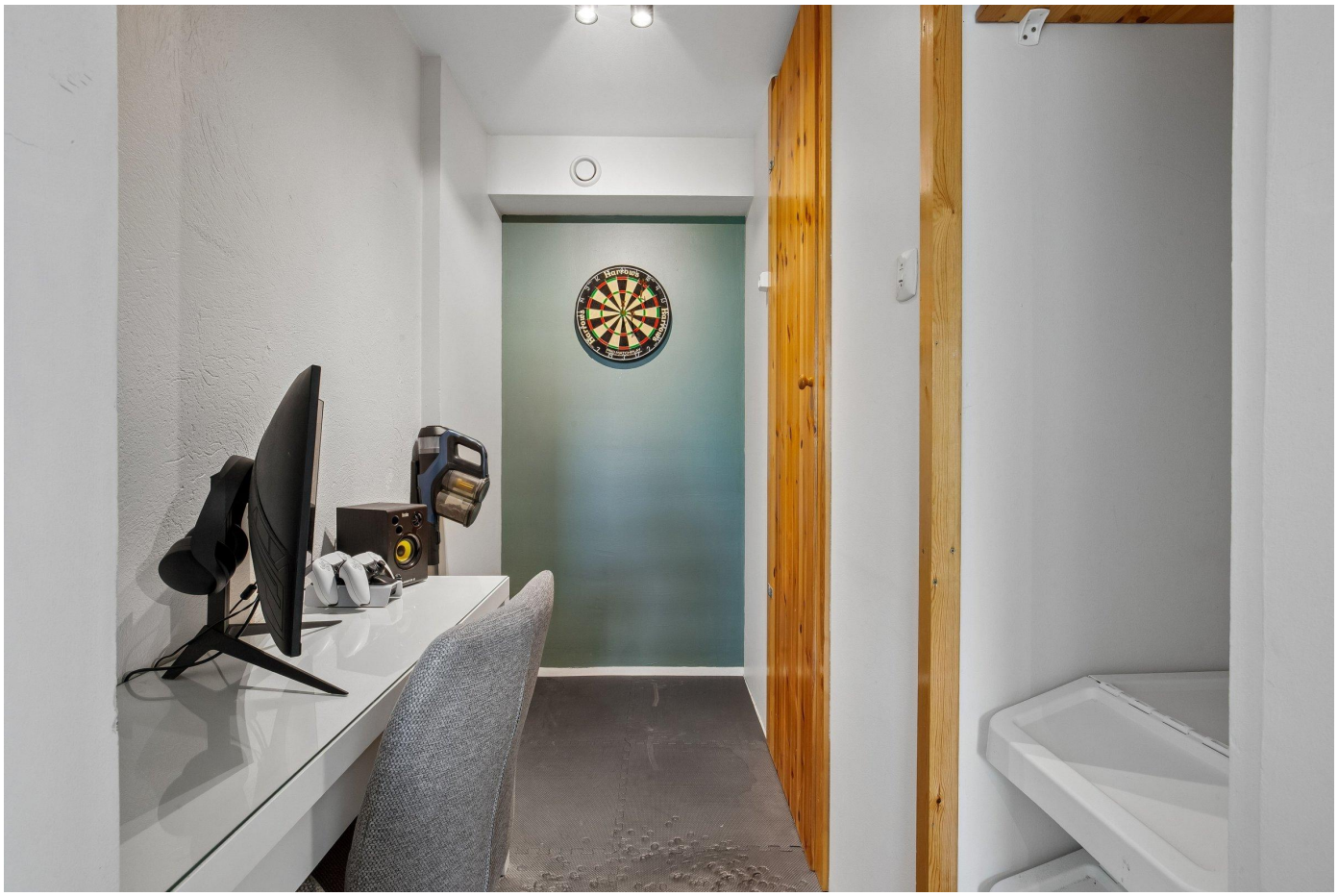











Harrows






HOTWATER




XXL





Tatt fra 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.

Om boligen

En lys og fin 2-roms med svært attraktiv beliggenhet på Varatun. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til alle fasiliteter og servicetilbud som byen har å by på, med gangavstand til Sandnes sentrum, busstopp, dagligvarebutikker, Kvadrat og flotte turområder mm.

Kort fortalt:
- Parkering i garasje
- Innglasset balkong på ca. 13 m²
- Sørvestvendt med gode solforhold
- Avløpsrør er rørfornyet i regi av borettslaget i 2025
- Ny fasade på bygget fra 2012
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Innhold: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/ vaskerom, bod + ekstern bod og garasjeplass

Velkommen til visning! Ta kontakt på 41489944 så blir vi enig om tid

Omkostninger

2 800 000 kr (Prisantydning)
369 496 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 169 496 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

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

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 179 186 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.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

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

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Dyre Vaas vei 9 A, 4317 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 1028
Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18858-1842 **Eiendomsverdi ref nr:** TV2451

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Takst Partner Vest

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



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1972, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1972, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen

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

Eier overtok leiligheten i 2024. Etter dette er overflater blitt behandlet, noen gulv skiftet og montert ny kjøkkeninnredning.

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/murkonstruksjoner med fasadelplater. Nye fasadeplater i 2012.
Felles trapperom med støpt trapp.
Flatt tak-konstruksjon av betong, utvendig tekket med takbelegg, yttertaket er ikke besiktiget på befaringsdagen.
Takrenner av plast.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, malt tapet/strie og malt baderomstapet.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i bod. Fliser på innglasset balkong.
Etasjeskillere er av betong.
Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.
Innbygd skap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin
Malt baderomstapet på vegger, fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd Micro og stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber og sink. Synlig rør på bad.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra badet.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.
Varmepumpe i stue.
Varmtvannsbereder på badet. 100 liters tank.
Dørtelefon i entré.
Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

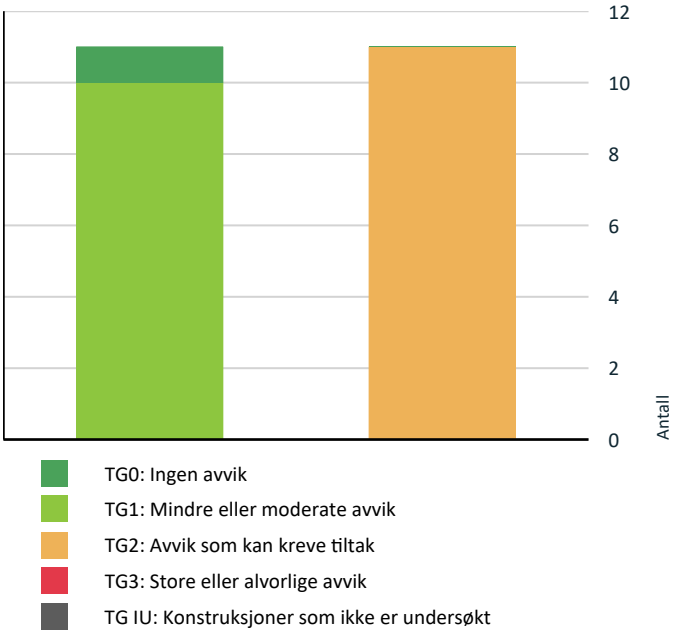
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av leiligheten.
Takhøyde mellom 2,41 og 2,47 meter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 22 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 02.03.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
I flg tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leilighetens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer utvendig inndekket med aluminium.
Vinduer i aluminiumskarmer i innglasset bakong. Delvis åpningsvinduer.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med kikkhull til leiligheten. B30/db35 dør.
Skyvedører med glassfelt i aluminiumskarmer fra stue til innglasset balkong. Registrert prstall er 1983.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Noe merker og små sår på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det anbefales å utbedre merker og små sår på ytterdøren for å forhindre videre slitasje og redusert levetid på døren. Skader i overflaten kan føre til økt risiko for fuktopptak og forringelse av materialet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong fra stue på ca 1,2 m². Dekke av fliser.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca 3,7 m².
Det står en garasje på fellesarealer oppført i mur- og trekonstruksjoner, yttertak tekket med takpapp. Leddport med elektrisk portåpner.
Oppmålt til ca. 14,6 m².
Garasjen og boden er ikke tilstandsvurdert. Arealer er oppført som BRA-e i arealbeskrivelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige tak har malte flater.
Innvendige vegger med malte flater, malt tapet/strie og malt baderomstapet.
Gulv har laminat og fliser. Malt betongdekke i bod. Fliser på innglasset balkong.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slette dørblader i trekarmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innbygd skap på soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin
Malt baderomstapet på vegger, fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med malt baderomstapet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe utett rørgjennomgangser bak dusjkabinett og ved innredninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørgjennomføringene bør tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Utette gjennomføringer kan føre til fuktskader og muggdannelse over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.
Det er oppkant ved terskel på 5 cm, montert eikelist med ukjent løsning bak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Synlig kobberrør gjennom fliser på gulv. Tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel, samt kontrollere og eventuelt utbedre fliser med bom for å forhindre videre skade.

Synlig kobberrør gjennom fliser bør kontrolleres for å sikre at tettingen er tilstrekkelig, da utilstrekkelig tetting kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under kabinett er ikke kontrollert. Vanskelig tilgang for rensing av dette.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet om utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risiko for lekkasjer og fuktskader reduseres.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende vannskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke lagt avrenning fra sisterne til toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte i vegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampul.
Det er ikke lagt løsning for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktighet, kondens og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd Micro og stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredninger.

3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med normal trekk ed bruk av røykampul.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobber og sink. Synlig rør på bad.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert. Konsekvensen ved å ikke gjennomføre kontroll er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Eier opplyser om rør fornying med strømpe i borettslaget i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for plutselige skader eller lekkasjer. Videre undersøkelser og vurdering av tilstanden anbefales for å redusere faren for fremtidige driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra badet.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på badet. 100 liters tank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

På grunn av tankens alder kan det plutselig oppstå lekkasje med påfølgende vannskader. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å unngå uforutsette skader.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Varmtvannsbereder på badet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon i entré.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer. Hovedsikringen er skrusikringer På 35 amp. Jordfeilbryter.
7 kurser:
1 X 20 amp.
2 X 16 amp.
4 X 10 amp.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Kjøkken (jni 2024) Hodne Elektro AS:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det må gjennomføres el-sjekk av anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

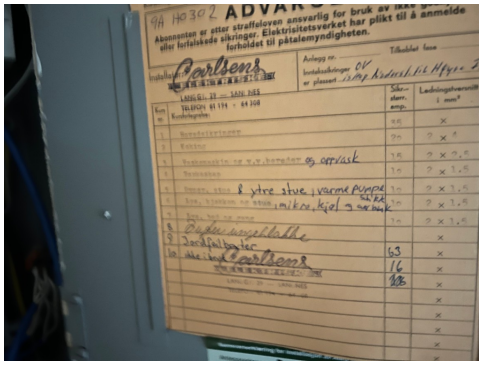
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke. En 16 amp er 15 amp.
Det står at en kurs (10) ikke er i bruk.

Noe eldre anlegg som trenger el-kontroll.



Kursbeskrivelsen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler pulverapparat i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

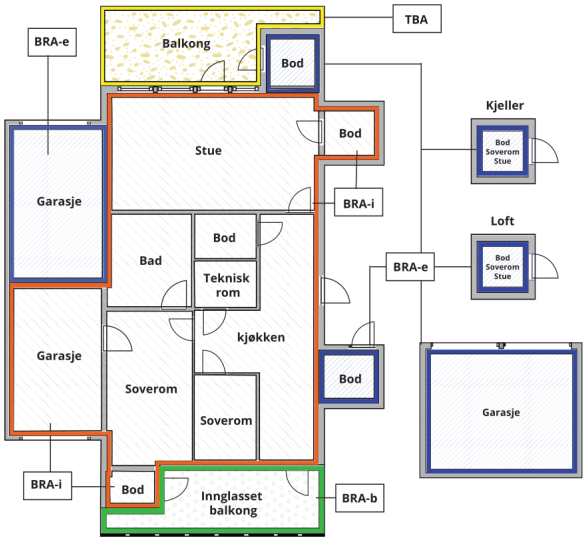
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
3. etasje	58		12	70	
SUM	**58**	**18**	**12**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, garasje	
3. etasje	Stue med kjøkkendel, bad, entré, soverom, bod		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av leiligheten.
Takhøyde mellom 2,41 og 2,47 meter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektroarbeider i forbindelse med ny kjøkkeninnredninger i 2024.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Bjarte Sele	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1028		0	21124.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Felles tomt.	Eiet

Adresse
Dyre Vaas vei 9 A

Hjemmelshaver
Dyre Vaas Vei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
60/DYRE VAAS VEI BORETTSLAG	946353353	60		Bjarte Sele

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
60	377 000

Kommentar
Fellesgjeld er opplyst av andelseier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Dyre Vaasvei borettslag på Varatun/Lura i Sandnes. Butikk, skole, barnehage og bussforbindelser i området. Kort kjøreavstand til Sandnes sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 6804
Ikraftredelsesdato: 09.01.1969
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Plannavn: Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
PLANTYPE: Eldre reguleringsplan
AREAL: 20514.93

Reguleringsplanformål:
Bruksformål: Blokkbebyggelse
Planidentifikasjon: 6804
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
AREAL: 19743.85

Om tomten

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplasser. Felles tomt med plen, bed og busker. Asfaltert gang- og kjørearealer.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at felleskostnader er 5.265,- pr måned.

Borettslaget har installert 8 elbil-ladere på felles parkeringsplasser.

Bygning:
Bygningsnummer: 19399117
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg
Største høyde: 40.92
Minste høyde: 40.41

Eiendom:
Kommune: Sandnes
Gnr: 69
Bnr: 1028
Fnr: 0
Snr: 0

Kulturminne:
64776 ARKEOLOGISK LOKALITET
Art: GRAVFELT
Vernetype: UAVKLART
Kategori: ARKEOLOGISK LOKALITET
Matrikkelført: 25/08-2012
Oppdatert: 27/08-2023

Fysisk risiko:
Type: Overvann
Senario: Nå
Sannsynlighet:
Berørt: Annen bygning
Risikoscore: 3
Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsflater på eiendommen.
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Kommuneplan

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

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

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Flermannsboliger og boligblokker i området.
2-roms leilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk på 3.etasjer.

Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet.
Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Konferer eventuelt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten, herunder frist for avklaring av denne.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrpaport	21.03.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TV2451

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [x] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
DYRE	60	60			

Adresse: DYRE VAAS VEI 9A
Byggeår: 1972
Postnr.: 4317
Når kjøpte du boligen: 22/5/2024
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
IF SKADEFORSIKRING

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn: ~~BJARTE~~ SECE
Fornavn: BJARTE
Ny adresse
E-post: BJARTESECE1996@GMAIL.COM
Tel. priv.: 41489944
Postnr. Sted
Mobil

SELGER 2

Etternavn
Fornavn
Ny adresse
E-post
Tel. priv.
Postnr. Sted
Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[X] Nei [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

[X] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

[ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

det er blitt lagt Rørforny ing (strompe)
i 2025 Rørhab

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

KJØKKEN ER GJORT PÅ EGEN INNSATS. ELEKTR UTFØRT AV FIRMA

HODNE ELEKTRO AS

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

[ ] Nei [X] Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: feks nye rør (strømpe) ting blir oppgradert på eldre bygg.

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: LADE NETT TILGJENGELIG

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sandnes Øyre Vaas vei 9A

2/3/26

Sign. selger 1

Biarte Sele

Sign. selger 2

Egenerklæring

Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dyre Vaas vei 9A	Dyre Vaas vei 9A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1/7/2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bod her siden juni 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 selger

Selger

Sele, Bjarte

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

Beskriv feilen og omfanget

Sikkerhetsventilen på varmtvannstanken/berederen hadde lekasje og ble byttet av fagpersoner

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt sokk invendig rør på alle avløpsrør i borettslaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhab

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjarte Sele	**2026-08-04**

Identification

Bjarte Sele

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

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:

Dyre Vaas Vei Borettslag
Dyre Vaas vei 9 A
4317 SANDNES

Vår ref.: 323/60
Type: Borettslag
Eiere: Bjarte Sele

Organisasjonsnr: 946 353 353 **Andelsnr:** 60

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 265,50

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 192
Objekt:	Garasje (446 - 49)	73,50

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	369 496	Gjeld siste årsoppg.:	382 921
Klient ajourf. lån:	37 997 767,93	Klient gj. s. årsoppg.:	39 376 122

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13560526, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 03.08.2026: 21 768 144
Andel av saldo: 211 677
Første termin/første avdrag: 01.02.2015 (siste termin 01.08.2039)
Termin jan og juli

Lånenummer: 16368921428, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 03.08.2026: 16 229 624
Andel av saldo: 157 820
Første termin: 28.12.2024Første avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Laila Bacher Byberg
Adresse:	Dyre Vaas vei 11d
Postnr/-sted:	4317 SANDNES
Telefon:	Mob.: 92259654
E-post:	post@dyrevaasvei.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	382 921	Andre inntekter:	1 355
Annen formue:	20 467	Utgifter:	18 860		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 000
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	69/1028

Boligopplysninger:

Dyre Vaas Vei Borettslag
Dyre Vaas vei 9 A
4317 SANDNES

Vår ref.: 323/60
Type: Borettslag
Eiere: Bjarte Sele

Organisasjonsnr: 946 353 353

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP1512696

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1972	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	54		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 54		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 84 andeler
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Kabel TV gjennom Canal Digital
- Vaktmestertjenester: Boservice AS
- 69 andeler har garasje som følger andelen, disse er registrert som objekt gararasje i felleskostander
- 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 Dyre Vaas Vei Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Varatun gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Brita Vikøren ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 28 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 31stemmeberettigede, 32 stemmeberettigede fra sak 3.
Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpunktene i årsregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt kr. 200 000,- som fordeles av styret.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 200.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Forslag til endring av vedtekter

Møteleder presenterte sak, og styret redegjorde kort om tillegg og endring.

Vedtak:

Nytt punkt 5.9:
Dersom en skade, et tap eller en merkostnad skyldes brudd på andelseierens plikter, uaktsom opptreden eller mislighold, kan borettslaget kreve erstattet økonomisk tap, herunder egenandeler, merutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

Endring i § 8-2: Ny ordlyd:
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Endring § 8-3: Ny tekst
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Vedtektsendringene trer i kraft fra 01.06.2026, og ble enstemmig vedtatt.

6. Forslag til revidering av husregler med tilleggsdokument terrasser

Det ble fremmet utsettelsesforslag på sak, og dette ble votert over.

Vedtak:

Utsettelsesforslag ble vedtatt med 21 stemmer for, 11 stemmer mot

7. Avtrekksvifte kjøkken/ventilasjonsanlegg

Møteleder/forslagsstiller presenterte sak

Vedtak:

Sak oversendes styret for videre arbeid.

8. Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

Møteleder/forslagsstiller presenterte sak og sak 8 og 9 ble behandlet sammen, etter generalforsamlingens enstemmige samtykke.

Vedtak:

Vedlikeholdsplikten for garasjer og garasjeporter blir overtatt av borettslaget Dyre Vaas vei. Når borettslaget har økonomi til det, vil de som har kjøpt garasjeport 3 år tilbake i tid fra 19.05.2026 få refundert sin kostand til kjøp av garasjeport, forutsatt fremlegging av kvittering.

Garasje leie videreføres.

Vedtatt med 28 stemmer for, 4 stemmer mot.

9. Felleskostnader / Garasje

Sak ble behandles sammen med sak 8, og dermed samme vedtak som i sak 8.

Vedtak:

Vedlikeholdsplikten for garasjer og garasjeporter blir overtatt av borettslaget Dyre Vaas vei. Når borettslaget har økonomi til det, vil de som har kjøpt garasjeport 3 år tilbake i tid fra 19.05.2026 få refundert sin kostand til kjøp av garasjeport, forutsatt fremlegging av kvittering.

Garasje leie videreføres.

Vedtatt med 28 stemmer for, 4 stemmer mot.

10. Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

Møteleder presenterte sak

Vedtak:

Sak falt/ikke vedtatt med 27 stemmer mot, 5 stemmer for.

11. Blomster kasser

Styret har allerede bestilt og montert/plassert nye blomster kasser, dette ble utført ifbm dugnad 25. april.

Vedtak:

Tatt til orientering

12. Valg

12.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen innstilte:

Jone Hult som styremedlem

Vedtak:
Jone Hult ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

12.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstilte:

Jørgen Slyk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Vedtak:
Jørgen Slyk og Elsi Levang ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon

12.3 Valg av valgkomité

Sittende valgkomite stilte til gjenvalg.

Vedtak:
Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren ble valgt til valgkomité, ved akklamasjon

12.4 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:
Jone Hult ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling

12.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Laila Byberg - valg for 2 år i 2025
Styremedlem: Veronica Gjersvik - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Jone Hult - valgt for 2 år i 2026
Varamedlem: Jørgen Slyk - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Elsi Levang - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Sandnes 19.05.2026

Protokoll for Dyre Vaas Vei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Brita Vikøren (sign.)	20.05.2026

Vedtekter

Dyre Vaasvei Borettslag

Org. Nr. 946 353 353

Ikrafttreden 13.04.2016

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1)Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1)Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å 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 står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter 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 å 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 om forkjøpsretten

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

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

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 *(fremleie)*

(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 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 5.

Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater og inngangsdøren til boligen. 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. Dette omfatter også vedlikehold og nødvendige reparasjoner av dør til utvendig bod og garasjedør, samt inventar, skillevegger og el. anlegg i de nevnte arealer.

(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 o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. *Videre omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av feil og mangler som blir avdekket ved periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.*

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

(8) 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 å 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 termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, 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, *samt periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.* Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Forfall er den 10-nde hver måned .*

(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
(1) 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 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så 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 på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- 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 med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. 10.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
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 å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

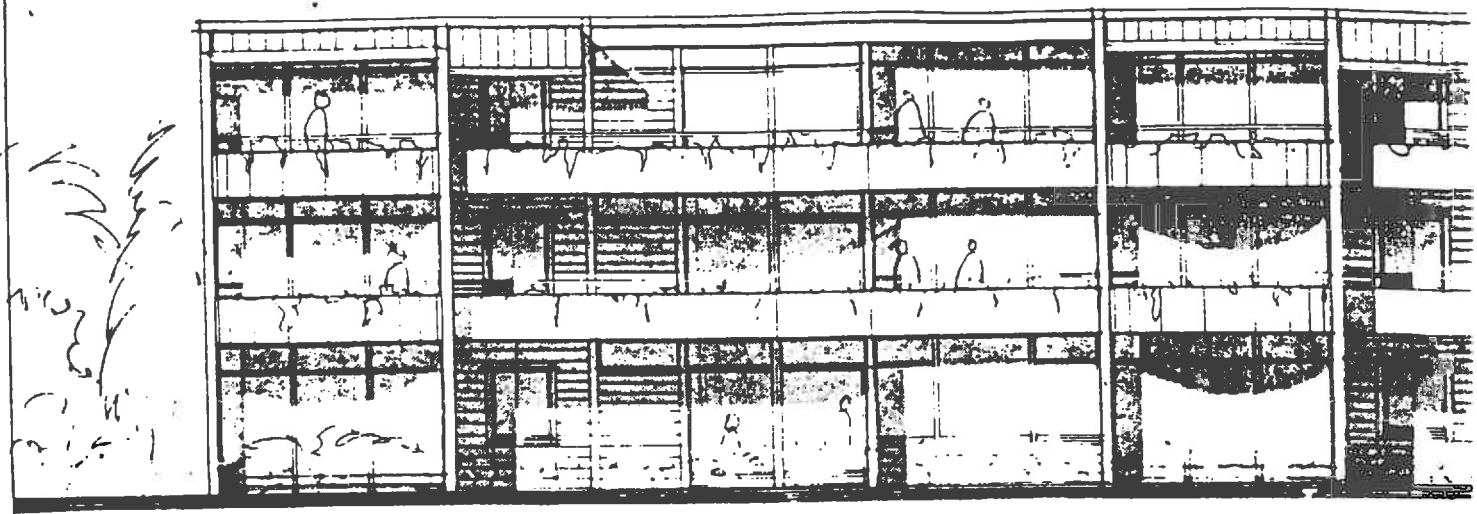
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

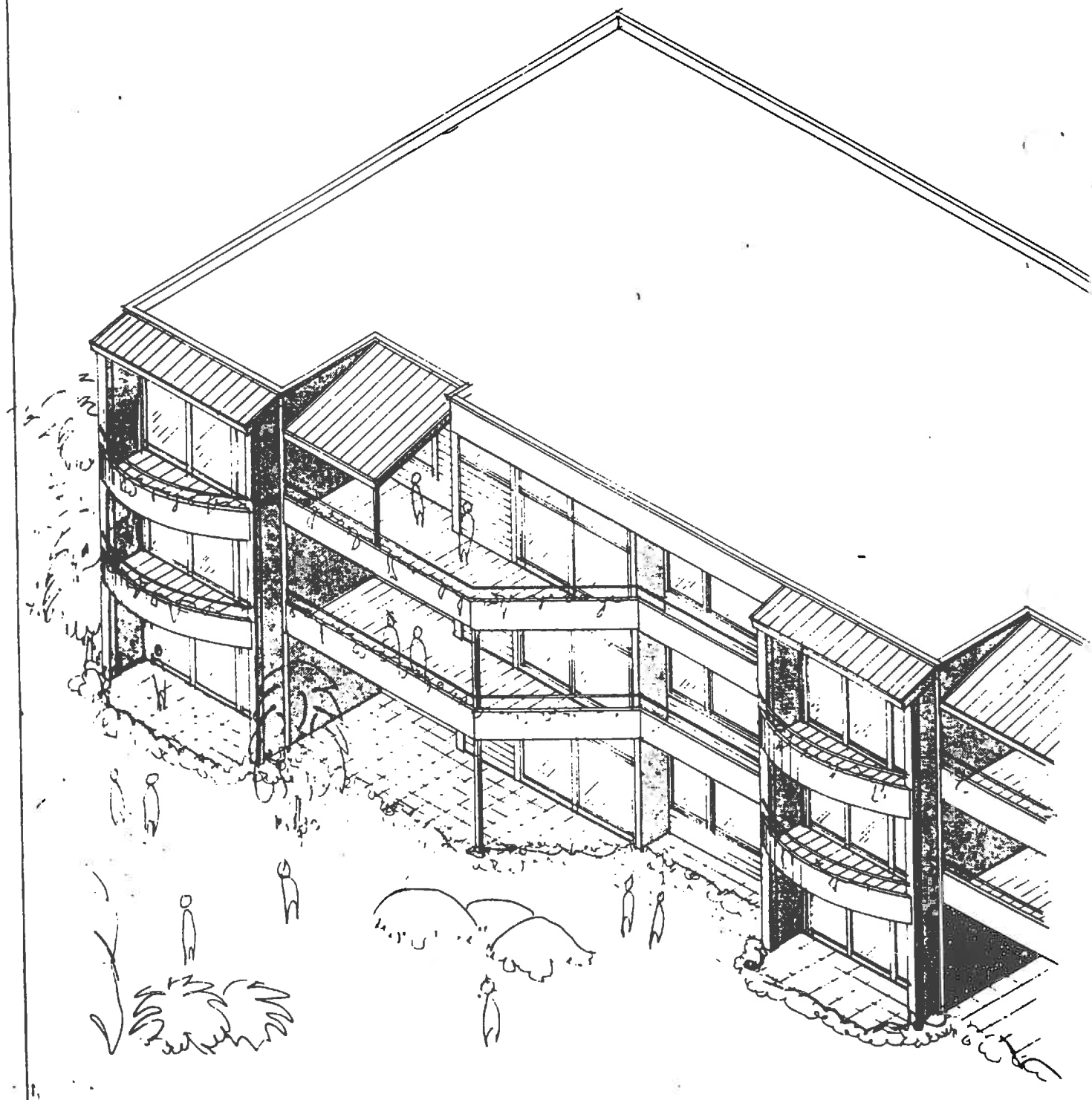
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

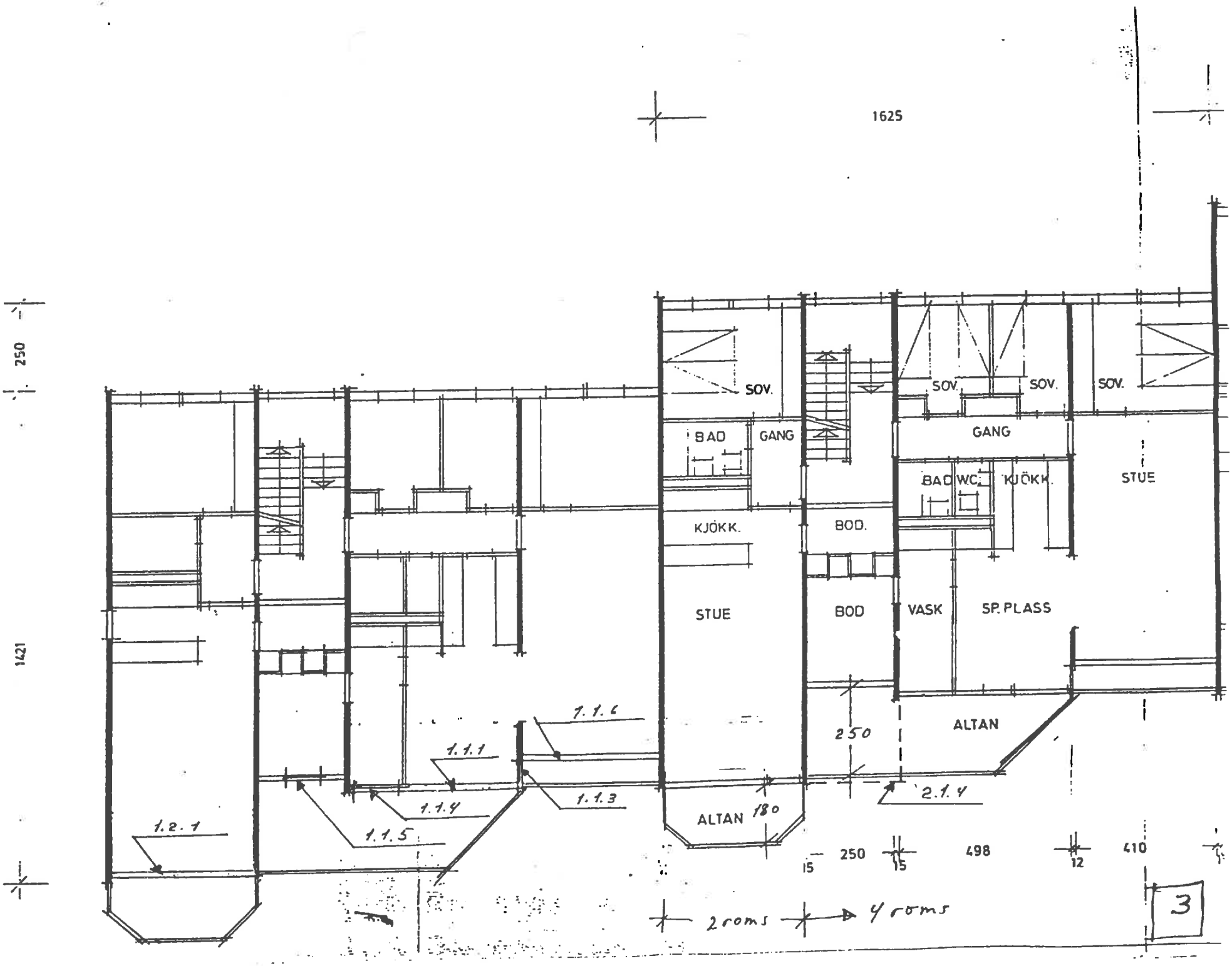
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

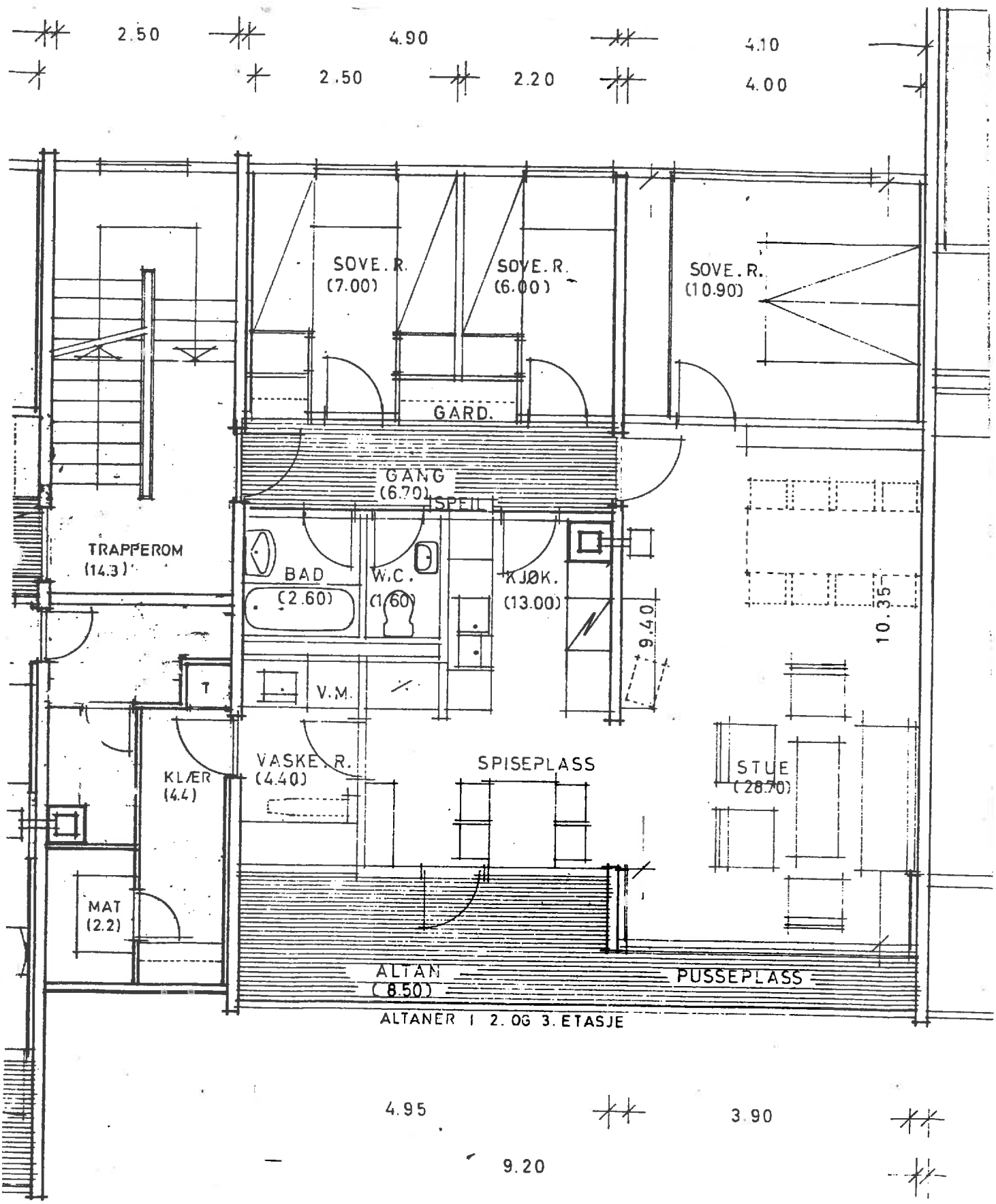
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
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.





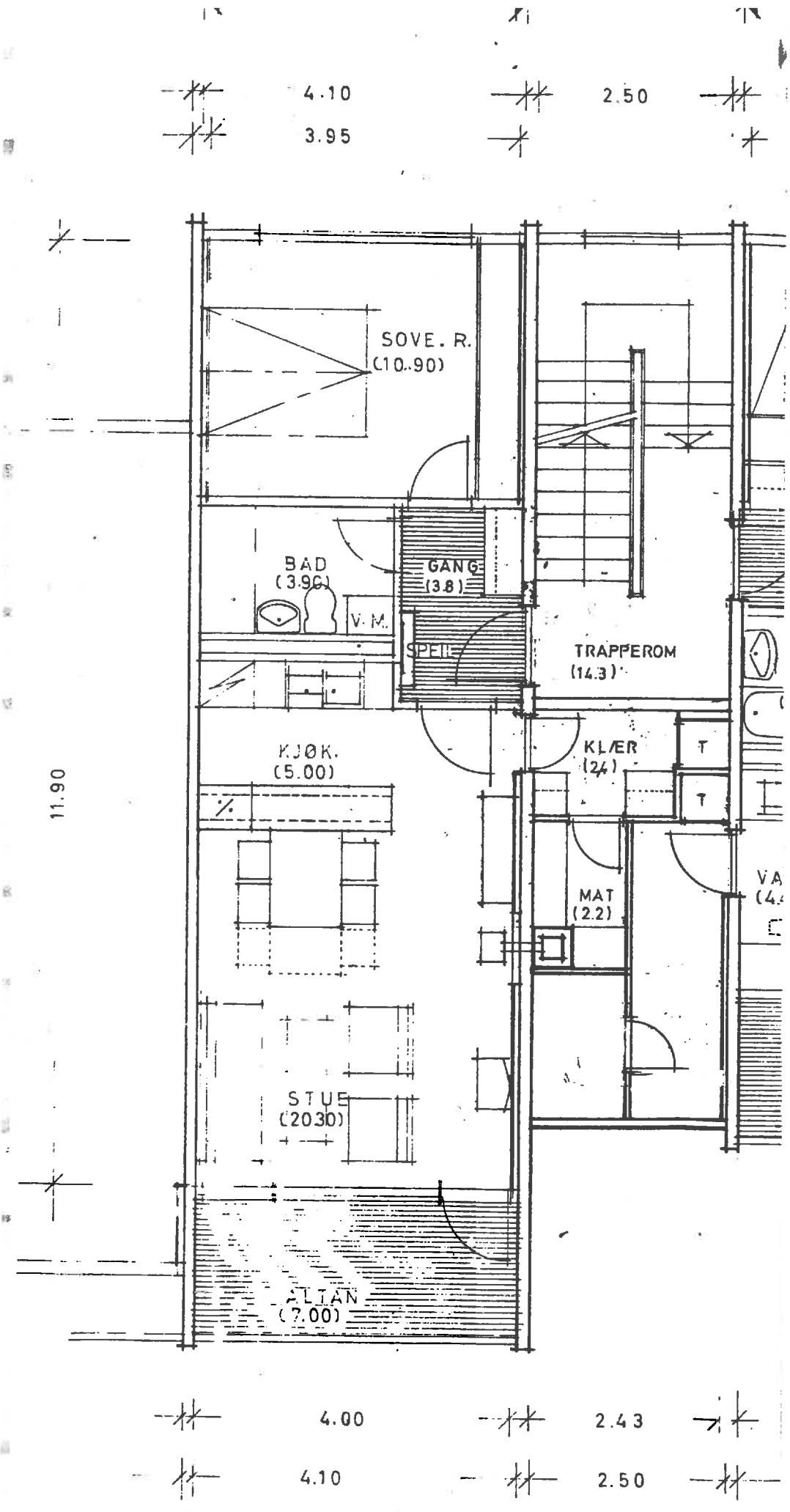

1625
250
1421
SOV.
BAD
GANG
KJÖKK.
STUE
BOD.
BOD
VASK
SP. PLASS
SOV.
SOV.
SOV.
GANG
BAD
WC.
KJÖKK.
STUE
ALTAN
250
ALTAN
180
2.1.4
1.1.6
1.1.1
1.1.3
1.1.4
1.1.5
1.2.1
15
250
15
498
12
410
2 roms
4 roms
3



4 ROMS LEILIGHET, NR 1.

BA = 95 m²

BORETTSLAG NR 23



2 ROMS LEILIGH.

NR. 8

BA = 52 m²

BORETTSLAG

NR 23

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Varatun Gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Brita Vikøren ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 28 andelseiere og 5 godkjente fullmakter representert. Totalt 33 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

22 stemte for å godkjenne, mens 11 stemte mot.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslo 170 000 kroner. Det kom benkeforslag på 150 000 kroner.

Det ble foretatt avstemming hvor 170 000 kroner fikk 19 stemmer og 150 000 kroner fikk 13

stemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 170 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tilfluktsrom

Siden både sak 5 og 7 omhandlet mulig bruk av tilfluktsrom, foreslo møteleder at sakene ble behandlet sammen og at styrets innstilling i sak 7 ble benyttet i begge sakene. En samlet generalforsamling godtok dette og aksepterte styrets innstilling.

Vedtak:
Styret setter opp oppslag i alle oppganger med info om følgende: Alle som har eiendeler stående i kjeller i blokk 7 må fjerne disse innen en gitt dato. Deretter inviteres det til dugnad for å rydde bort øvrige ting. Styret anskaffer container til dette formål. Når kjeller/ tilfluktsrom er ryddet ferdig, ber styret Sivilforsvaret om å komme på tilsyn av rommene.

6. Reptiler

Vedtak:
Styret undersøker saken ut fra gjeldende lovverk både med tanke på dyrevelferd og annet relevant i saken.

7. Bomberommene

Vedtak:
Saken ble behandlet sammen med sak 5.

8. Forslag til utvidet punkt i vedtektene til borettslaget - om oppussing mm

Styret forklarte bakgrunnen for saken. Enkelte i forsamlingen uttrykte at de kunne ønsket seg bedre presiseringer rundt hva styret kan sette vilkår for.

Styrets forslag til vedtektsendring var:

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, nytt pkt (6):

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Forslaget krevde 2/3 flertall for å bli vedtatt. Det ble foretatt skriftlig avstemming.

Vedtak:
Forslaget fikk 21 stemmer for og 11 mot. Det ble avgitt en blant stemme. Forslaget fikk dermed ikke tilstrekkelig flertall.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Laila Byberg ble valgt til leder for 2 år.

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Veronica Gjersvik ble valgt til styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Elsi Levang og Jørgen Slyk ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Laila Byberg, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Jone Hult, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Veronica Gjersvik, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Elsi Levang, valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Jørgen Slyk, valgt for 1 år i 2025

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren utgjør boligselskapets valgkomité.

9.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Laila Byberg ble valgt som delegert.

Protokoll for Dyre Vaas Vei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Brita Vikøren (sign.)	02.05.2025

DYRE VAASVEI BORETTSLAG.

HUS REGLER

FELLES ANLEGG

1. Det er ikke lov å oppholde seg på takene.
2. Det tillates ikke oppsetting av private antenner, flaggstenger og lignende uten godkjenning fra styret.
3. Unødig opphold og lek i trappeoppgangene må ikke forekomme.
4. Mellom kl 2300 og 0700 skal det tas hensyn ved opphold i gårdsrom og gåing opp og ned trappegangene.
5. I henhold til brannforskriftene skal det være fri passasje i trappeoppgangene.
6. Oppbevaring av barnevogner, sykler og lignende i trappeoppgang er ikke tillatt.
7. Ytterdøren lukkes om kveldene.
8. Kjøring og parkering på felles areal er regulert ved skilting.
9. Farge samt gardiner på fasade innenfor innglassing må ikke endres uten godkjenning fra styret.
10. Dekoder og ruter følger leiligheten.
11. Hold trappeoppgangene rene.

FRI OMRÅDER

1. Det er ikke tillatt å sparke fotball på gårdsplassen, mellom garasjene og på parkeringsplassen.
2. Beboerne plikter å holde rent og ryddig utenfor de respektive oppgangene.
3. Hundeeiere skal ifølge lov om båndtvang, fjerne hundens ekskrementer på fellesområde med plastpose eller lignende.

ERSTATNINGS ANSVAR.

1. Erstatning for ødeleggelser på felles anlegg og friområdene pålegges utøveren eller dennes foresatte.

VEDLIKEHOLD.

1. Reparasjoner og vedlikehold innvendig i leiligheten og garasjen samt garasjeport påkostes av den enkelte andelseier.
2. Periodisk vann – el – ventilasjons sjekk gjennomføres. Organiseres av styret.
3. Andelseier plikter å etterkomme pålegg om utbedring gitt i medhold av ptk 2.

RO I LEILIGHETENE.

1. Banking og boring i leilighetene må ikke forekomme etter klokken 2000 hverdager og overhode ikke på søn – og hellig dager. Vis hensyn til naboene.
2. Unngå bruk av sko med harde hæler inne i leiligheten. Musikkøving må ikke utøves på søn – og hellig dager, og ellers bare etter avtale med samtlige berørte beboere.

DIVERSE

1. Klager, saker som ønskes tatt opp eller forslag, vil bare bli behandlet av styret ved skriftlig henvendelse.
2. Kast ikke mat på fellesområdet. Det kan føre til rotteplager
3. Det pålegges hver andelseier å gjøre seg kjent med Hus reglene.
4. Hold orden i fellesbodene.
5. Det henstilles til samtlige beboere å følge disse regler til felles beste.

STYRET I DYRE VAASVEI BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12. mai 2014

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00

Varatun Gård

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 Tilfluktsrom

6 Reptiler

7 Bomberommene

8 Forslag til utvidet punkt i vedtektene til borettslaget - om oppussing mm

9 Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Dyre Vaas Vei Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 170000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tilfluktsrom

Hei,
Her er et forslag til behandling ved generalforsamling 2025

TILFLUKTSROM

Presentasjon:
Med tanke på de urolige tider globalt ,så er spørsmålet om vi bør renovere våre tilfluktsrom. Styret kan starte med å undersøke hva som må gjøres for at de igjen kan brukes som tilfluktsrom. Mulig det er støtteordninger. Sivilforsvaret kan nok være behjelpelig med det.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker hva som må til for at våre tilfluktsrom lovlig kan brukes igjen. Og presentere dette ved neste generalforsamling eller evt ekstraordinært.

Vennlig hilsen
Magne Mjølhus
Dyre Vaas vei 7D

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: De nærmeste adressene til offentlig tilfluktsrom er: Somaveien 4 og Nikkelveien 13.

Se oversikt over offentlige tilfluktsrom her: https://kart.dsb.no/share/f1f51e6fb940

Styret ønsker ikke å bruke borettslagets midler til å oppgradere våre bomberom som ikke er tidsriktige. Tilfluktsrom er et offentlig ansvar - som er ivaretatt jf ovenstående oppgitte adresser.

6. Reptiler

Hei

Ønsker å fortelle om mitt møte med Farao maur i vår 4- roms leil. i 2 etasje, i inngang 11c, for en del år tilbake.

En kveld jeg stod ved kjøkken benken, kom der spaserende flere Farao maur (fra Afrika) oppå kjøkken benken ved komfyren! Gjett om det ble sjekket bak komfyren og vasket? Det var ikke populært.

Ringte å snakket med en mann i styret, dagen etter... Fikk vite at maurene kom ifra en utenlandsk familie, som bodde i 4-roms leilighet i 3. etasje. Etasje i inngang D: Anticimex skulle kontaktes igjen og jeg fikk beskjed om ikke fortelle dette til noen, ikke engang min familie, for hvis en journalist eller andre folk fikk vite dette, så var det veldig negativt for Dyre Vaas vei Borettslag!

Hvordan kan små maur komme spaserende fra 3. etasje i inngang C? Eller kanskje ifra ventilasjonen?

Reptiler i 3-etasje, 4 -roms leil. i inngang E !

120 reptiler (50 slanger, 50 reptiler, 20 skilpadder) og en stor eske med mange biller o.l. som reptilene skulle mates med, ble presentert på TV-Vest (har ikke sett filmen) men har også reportasjen i Sandnesposten! Dette er oppdrett og salg av reptiler som ikke hører hjemme her hos oss! Dyremishandling!

Reptiler kan bli syke, hva med virus, bakterier, smitte, hygene, lukt (alle dyr utsondrer lukt), (spesielt skilpadder). Hvor blir f.eks. sand/sagspon og avføring kastet?

Reptiler hører ikke hjemme i en Borettsleil. Folk bor tett og har felles ventilasjonsanlegg!

Hvem vil ha reptiler til nabo? Ikke jeg !!! Vi skal føle oss trygge i vårt eget hjem!

Ber styret/ Bate om vennligst å utforme en ny paragraf/ vedtekt/ ordensregel om å ikke godta reptiler/ salg i Dyre Vaas Borettslag!

Vennligst ikke la hunder markere/ tisse på bygget eller garasjene!

Ha en fin dag!

Mvh.
Anne Lise Grefstad. Dyre Vaas vei 11C

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: Styret undersøker saken ut fra gjeldende lovverk både med tanke på dyrevelferd og annet relevant i saken.

7. Bomberommene

Hei, jeg vil gjerne ta opp at vi nå bør sette i stand bomberommen, og at de som bruker disse rommene til oppbevaring av eldre ting, må få dette fjernet. Det kan ikke koste allverdens å få disse rommene i stand, så de kan brukes til det som er hensikten, MVH. Solbjørg Malmin 7A nr 79

Forslag til vedtak: At bomberommene settes i stand

Styrets innstilling: Det henvises også til liknende sak fra M. Mjølhus, jf sak og forslag til vedtak i denne.

Ut fra det er styrets innstilling denne: Styret setter opp oppslag i alle oppganger med info om følgende: Alle som har eiendeler stående i kjeller i blokk 7 må fjerne disse innen en gitt dato. Deretter inviteres det til dugnad for å rydde bort øvrige ting. Styret anskaffer container til dette formål. Når kjeller/tilfluktsrom er ryddet ferdig, ber styret Sivilforsvaret om å komme på tilsyn av rommene. Sivilforsvaret er tilsynsmyndighet for private tilfluktsrom.

8. Forslag til utvidet punkt i vedtektene til borettslaget - om oppussing mm

Styret foreslår å tilføre en tydeliggjøring i vedtektene angående ansvar for tiltak på borettslagets bygningsmasse. Formuleringen er i samsvar med som allerede følger av borettslagslovens system. Bestemmelsen skal klargjøre utgangspunktet om at borettslaget er eier av bygningsmassen og at alle inngrep som kan påvirke denne må godkjennes av styret eller generalforsamlingen i borettslaget. Styret må i denne forbindelse kunne sette vilkår og forutsetninger for en eventuell godkjenning. I enkelte tilfeller vil det også kunne kreves en tillatelse fra kommunen, og bestemmelsen beskriver at andelseier selv er ansvarlig for å søke i disse situasjonene.

På bakgrunn av det ovennevnte har styret vært i kontakt med juridisk avdeling i Bate for å kvalitetssikre forslaget til et utvidet punkt i dagens vedtekter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak (likelydende da det er styret som har fremmet saken):

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

9. Valg

Valgkomiteens innstilling
Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025
Styret består av:
Styreleder Svein Stålem På valg
Styremedlem Jone Hult Ikke på valg
Styremedlem Jørgen Slyk På valg
Varamedlem Aud Fuggeli På valg
Varamedlem På valg

Valgkomiteen innstiller:
Laila Byberg som styreleder
Veronica Gjersvik som styremedlem
Jørgen Slyk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:
Laila Byberg- styreleder
Veronica Gjersvik- generelt
Jørgen Slyk- varamedlem
Elsi Levang- varamedlem

Årets valgkomite består av:
Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

9.1 Valg av leder for 2 år

Laila Byberg innstilles som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Veronica Gjersvik innstilles som styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Elsi Levang innstilles som varamedlem for 1 år

Jørgen Slyk innstilles som varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 745 600	5 430 600	6 033 127
Tillegg felleskostnader		61 740	58 800	61 740
Andre driftsinntekter		0	1 126	0
Lading el-bil		35 095	38 231	30 000
Sum Inntekter		**5 842 435**	**5 528 758**	**6 124 867**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger	6	38 753	42 276	0
Forretningsførerhonorar		156 552	149 376	164 693
Tilleggstjenester forretningsfører		28 297	17 714	9 458
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	10 000
Vaktmestertjenester		283 074	272 990	284 574
Drift og vedlikehold	3	672 016	728 459	403 035
TV og/eller internett		432 432	432 434	432 500
Renovering	4	4 496 460	831 250	700 000
Forsikringer		404 182	357 816	470 377
Kommunale avgifter		1 101 900	905 482	1 136 920
Energi/strøm		162 824	173 074	154 000
Kontingent Boligbyggelag		25 200	25 200	25 200
Administrasjonskostnader		27 937	38 425	51 500
Sum kostnader		**8 038 698**	**4 182 406**	**4 036 227**
Driftsresultat		**-2 196 263**	**1 346 351**	**2 088 640**
Finansielle poster				
Renteinntekter		95 189	53 625	15 000
Rentekostnader		1 661 300	1 132 392	1 794 126
Netto finanskostnader		**1 566 112**	**1 078 767**	**1 779 126**
Resultat	**5**	**-3 762 375**	**267 585**	**309 514**

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	775 670	775 670
Bygninger	6	45 247 075	45 247 075
Andre driftsmidler	6	0	38 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**46 022 745**	**46 061 498**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 760	4 496
Forskuddsbetalte kostnader		464 590	388 820
Andre fordringer		12 012	264
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 882 345	3 236 918
Sum omløpsmidler		**7 363 707**	**3 630 498**
SUM EIENDELER		**53 386 453**	**49 691 996**

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		8 856 308	12 618 683
Sum egenkapital	**7**	**8 864 708**	**12 627 083**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	24 161 368	25 272 523
Pant- og gjeldsbrev lån	8	16 600 000	8 200 000
Borettsinnskudd		1 842 600	1 842 600
Sum langsiktig gjeld		**42 603 968**	**35 315 123**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 685	4 760
Leverandørgjeld		1 402 453	1 341 184
Påløpne renter		485 056	386 792
Annen kortsiktig gjeld		15 582	17 055
Sum kortsiktig gjeld		**1 917 777**	**1 749 790**
Sum gjeld		**44 521 745**	**37 064 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 386 453**	**49 691 996**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Svein Stålem	Jone Hult	Jørgen Slyk
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.

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	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970
Sum personalkostnader	**193 970**	**193 970**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 850	85 464
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	320 353	534 614
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	154 718	37 942
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	44 235	22 470
6730 Honorar for teknisk rådgivning	50 834	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	50 228	42 547
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 798	5 423
Sum	**672 016**	**728 459**

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Nye boddører	280 121	831 250
Vann og avløp	4 216 339	0
Sum	**4 496 460**	**831 250**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-3 762 375**	**267 585**
Opptak av lån	16 600 000	8 200 000
Avdrag på lån	-9 311 155	-8 700 961
Tilbakeføring av avskrivning	38 753	42 276
Endring disponible midler	**3 565 223**	**-191 101**
Omløpsmidler	**7 363 707**	**3 630 498**
Kortsiktig gjeld	**1 917 777**	**1 749 790**
Disponible midler	**5 445 931**	**1 880 708**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Automower 430X	El-bil ladeanlegg	Tomt	Bygning	Påskostning bygning	Påskostning bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	139 999	211 378	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	139 999	211 378	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	139 999	211 378	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets avskrivninger :	0	38 753	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2019	1972	1972	2012	2014
Antatt levetid i år :	3	5				

	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 602 601
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	8 400	0	8 400
Egenkapital	8 856 308	-3 762 375	12 618 683
Sum Egenkapital	**8 864 708**	**-3 762 375**	**12 627 083**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16368921428**	**16367969044**	**13560526**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2014
Rentesats:	5.45 %	5.64 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	28.06.2054	04.09.2024	01.08.2039
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000	8 200 000	36 848 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 200 000	25 272 523
Avdrag i perioden:	0	8 200 000	1 111 155
Opptak i perioden:	16 600 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**16 600 000**	**0**	**24 161 368**
Saldo 5 år frem i tid:	15 286 753	0	17 874 961

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 42 603 968 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 46 022 745.

Resultat og balanse med noter for Dyre Vaas Vei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyre Vaas Vei Borettslag

Styreleder	Svein Stålem (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jørgen Slyk (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jone Hult (sign.)	28.03.2025

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 Dyre Vaas Vei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyre Vaas Vei 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: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

© 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: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

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
2025-03-31 18:16:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

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 Dyre Vaas Vei Borettslag

Dyre Vaas Vei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 84 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946353353.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Svein Stålem
Styremedlem, Jørgen Slyk
Styremedlem, Jone Hult
Varamedlem, Marianne Hauge Andreassen
Varamedlem, Aud Marie Fugelli

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet. Utover dette kommuniserer styret internt hyppig på e-post og tlf for å effektuere forefallende saker.

Det opplyses at varamedlem, Marianne H. Andreassen fratrådte etter eget ønske pr august 2024 grunnet flytting. Ingen ny vara ble valgt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Som nok alle har fått med seg er vi i skrivende stund i ferd med å avslutte fornyelse av gammelt avløpsrør. Enkelt forklart rengjøres de gamle rørene og forsynes med et nytt innvendig strømpeliknende system som forbygger rust og lekkasje fra dem. En slik løsning gir rørene 50 års ny levetid og er en fullverdig løsning sammenliknet med å skifte alle rørene ut – også i kostnadsmessig forstand. Vår vurdering ar at arbeidene har vært utført på en god og tilfredsstillende måte og arbeiderne må berømmes for smidighet og god serviceinnstilling.

Utover selve rehabilitering med avløpsrørene har styret også valgt å skifte ut gamle stoppekraner i leilighetene, samt forsyne oppvaskmaskiner med vannstopp. Dette vil også gi grunnlag for lavere forsikringspremie og virke forebyggende for mulige vannlekkasjer.

Det ble etterlyst manglende informasjon angående rehabiliteringen av avløpsrør fra flere beboere. Etter forespørsel kalte derfor styret inn til beboermøte 12.10.24. Det ble framsatt kritikk for manglende informasjon fra enkelte i selve møtet. Noen mente også at dette ikke var i henhold til borettslagsloven og at styret skulle ha kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i sakens anledning. Sistnevnte ble tilbakevist, dette er nødvendig vedlikehold og krever ikke godkjenning fra borettslagets generalforsamling. Dette ble også bekreftet av representant fra Bate som deltok i møtet. Styret formidlet til de frammøtte at man tar til seg kritikken av opplevd manglende informasjon.

Noen beboere satte fram krav om ekstraordinær generalforsamling noe i ettkant av beboermøtet, og samlet nødvendig antall underskrifter til dette, samt at man fremmet konkrete saker til behandling. Når slikt inntreffer og det er i henhold til borettslagsloven, må styret kalle inn til nettopp en slik ekstraordinær generalforsamling. Denne ble avholdt 12.12.24.

Fra innkallingen nevnes (sitat): «Det er fremmet en påstand om at styret har gått mot vedtektenes punkt 8-3, punkt 2 med utheving av underpunkt 1, 4 og 6, og at prosjektet (rør/avløp, styrets anmerkning) vil medføre en husleieøkning på ca. 20% i løpet av de

neste 2 årene. Det menes at rør rehabiliteringen ikke går under vanlig vedlikehold, og at dette skulle vært behandlet av generalforsamlingen.»

Møteleder presenterte innmeldtsak. Vedtak (sitat):

«Innmeldt sak er basert på feiltolkning av vedtektene og borettslagsloven, og det er på dette grunnlaget ikke noe å stemme for eller mot på, tatt til orientering.»

Videre ble det fremmet mistillit til styret (sitat):

«Flere beboere har også opplevd å få liten og til dels ingen støtte og hjelp fra styret: Flere opplever også å ikke få tilbakemelding/ svar på sendte henvendelser på styrets mail. Flere beboere har ikke lengre tillit til sittende styre, og vil med dette fremsette mistillitsforslag til gjeldende styre.»

Vedtak (sitat): «Mistillitsforslag fikk 19 stemmer for, 24 stemmer mot, og dermed falt sak.»

For øvrig henvises det til utdelt innkalling og protokoll fra møtet.

Styret har redegjort for sin betraktning omkring mistillit i selve innkallingen til nevnte møte. Vi nevner momenter fra denne: Det er styret som leder Dyre Vaas veis borettslag. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det styrets ansvar å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsmalingen, og å forvalte bygningsmassen og eiendommenes verdier til beboernes beste. Det at noen opplever liten eller til dels ingen støtte, er beklagelig. Det kan være flere grunner til at styret ikke kan gi sin støtte eventuelle saker. Styret bestreber seg til å behandle alle innkomne henvendelser på styrets e-post: dyrevaas@outlook.com på en tilfredsstillende måte.

I tillegg vil styret påpeke følgende: Styret meget opptatt av at alt skal foretas i henhold til lover, forskrifter og reguleringer og at man ikke forfordeler avgjørelser til enkeltes begunstigelse eller det motsatte. I særlig krevende saker har styret innhentet juridisk bistand fra Bate. Det vil styret fortsette med når man måtte vurdere det som aktuelt. Vår vurdering er også at man i historisk sammenheng ikke alltid har vært opptatt av dette, derfor er det særlig viktig for oss å opptre ryddig og saklig nettopp for å unngå en slik mulig forfordeling som er nevnt over.

Når alt dette er sagt, så er det selvsagt helt i orden å kreve ekstraordinær generalforsamling ut fra de føringene borettslagsloven gir og som noen beboere her benyttet seg av – som vist over.

Nye bod-dører: Montering ble avsluttet vinteren 2024 og tilbud om gratis etterjustering er også uført. Som nevnt i forrige årsmelding tar man etter hvert sikte på å knytte låssystemet med bod-dør og inngangsdør sammen slik at man kan forholde seg til én nøkkel mot dagens to pr leilighet inkl postkassene og dør til den enkelte oppgang.

Sommeren 2024 ble det utført service på våre varmepumper. Dette er noe som anbefales hvert andre år for optimal ytelse.

Det har vært 4 forsikringssaker i perioden.

Det har vært 8 eierskifter i perioden.

Styrets planer fremover

Utvendig ringetablå/system. Historisk er det valgt en løsning her som har ført til at disse ved ulike intervall har blitt skiftet ut grunnet omfattende funksjonsfeil. Dette er en betydelig kostnad på om lag 40000 kr pr oppgang. Heldigvis er det ikke mange igjen av disse gamle tablåene av lav kvalitet. Ved behov vil de bli skiftet ut, og dette tas av vedlikeholdsbudsjettet. Dessverre viser dette den uheldige virkning at såkalte billige løsninger ikke synes særlig rimelige i det lange løp, snarere det motsatte.

Vi har valgt EL1 til å gjennomføre el-sjekk, noe som anbefales hvert 5. år. Vi vil komme tilbake til når det vil være aktuelt med gjennomføring i hver enkelt boenhet. Dette er viktig av sikkerhetsmessige årsaker og skal påse at alt elektrisk i leilighetene og fellesområdene er i henhold til lov og forskrift – noe som også er forebyggende i forhold til branntilløp og generell el-sikkerhet.

Styret er opptatt av at felleskostnadene holdes på et så lavt nivå som mulig. Nødvendig vedlikehold må likevel bli ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Som man ser av årets beretning og også tidligere årsberetninger har det vært til dels omfattende vedlikehold de siste årene, herunder også med betydelig låneopptak. Stikkordsmessig nevnes igjen avløpsrør som beskrevet over. I tillegg har bod-dører og varmepumper blitt skiftet ut i løpet av de siste par årene.

På bakgrunn av dette tenker styret at det bør tenkes kritisk omkring nye låneopptak i de kommende år – selv om det vil være naturlig å både se på muligheten for et mer moderne ventilasjonsanlegg og påse at taktekking fortsatt holder tilfredsstillende standard. Endelig nevnes også muligheten for å sammenkoble låssystemet på bod-dør/inngangsdør/postkasse som nevnt over. Alt dette må man se i sammenheng med det samlede kostnadsbildet der målet må være holde dette på et moderat nivå. Likevel må nødvendig vedlikehold bli ivaretatt på en forsvarlig måte.

Styret legger ellers opp til en økonomi som ivaretar det Bate anbefaler av økonomisk buffer, tilsvarende om lag 15000 kr pr leilighet.

Løpende avtaler med leverandører:

Forretningsførsel med Bate

Vaktmestertjenester med Boservice (inkl renhold og utvendig vinduspuss, samt skadedyrbekjempelse)

Strømavtale med Lyse dialog AS

TV og bredbåndavtale med Altibox. Denne er samkjørt med avtale knyttet til ladeenheter som er levert fra Lyse gjennom datterselskapet Smartly.

Matteavtalen med Buggeland renseri

Forsikringsavtale

Dyre Vaas Vei Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1512696.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025

Styret består av:

Styreleder	Svein Stålem	**På valg**
Styremedlem	Jone Hult	Ikke på valg
Styremedlem	Jørgen Slyk	**På valg**
Varamedlem	Aud Fuggeli	**På valg**
Varamedlem		**På valg**

Valgkomiteen innstiller:

- Laila Byberg som styreleder
- Veronica Gjersvik som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Laila Byberg- styreleder
- Veronica Gjersvik- generelt
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2025 på totalt **kr. 170 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

Outlook

Tilfluktsrom

Fra Magne Mjølhus <magne.mjolhus@online.no>
Dato to. 06.03.2025 13:04
Til Styret Dyrevaas <dyrevaas@outlook.com>

Hei,
Her er et forslag til behandling ved generalforsamling 2025

TILFLUKTSROM

Presentasjon:
Med tanke på de urolige tider globalt ,så er spørsmålet om vi bør renovere våre tilfluktsrom. Styret kan starte med å undersøke hva som må gjøres for at de igjen kan brukes som tilfluktsrom. Mulig det er støtteordninger. Sivilforsvaret kan nok være behjelpelig med det.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker hva som må til for at våre tilfluktsrom lovlig kan brukes igjen. Og presentere dette ved neste generalforsamling eller evt ekstraordinært.

Vennlig hilsen
Magne Mjølhus
Dyre Vaas vei 7D
4317 Sandnes
Tlf.: 47238310

Outlook

Ang. Reptiler

Fra Anne-Lise Grefstad <annelisegrefstad@hotmail.com>
Dato ti. 11.03.2025 17:05
Til dyrevaas@outlook.com <dyrevaas@outlook.com>

Hei,

Ønsker å fortelle om mitt møte med Farao maur i vår 4- roms leil. i 2. Etasje, i inngang 11 C, for en del år tilbake.

En kveld jeg stod ved kjøkken benken, kom der spaserende flere Farao maur (fra Afrika) oppå kjøkken benken ved komfyren! Gjett om det ble sjekket bak komfyren og vasket? Det var ikke populært!

Ringte å snakket med en mann i styret, dagen etter....Fikk vite at maurene kom ifra en utenlandsk familie, som bodde i 4- roms leil. i 3. Etasje i inngang D. Anticimex skulle kontaktes igjen og jeg fikk beskjed om å ikke fortelle dette til noen, ikke engang til min familie, for hvis en journalist eller andre folk fikk vite dette så var det veldig negativt for Dyre vaas Borettslag!

Hvordan kan små maur komme spaserende fra 3. Etasje i inng. D, gjennom trappeoppgang, gjennom 2-roms- leil. og inn til meg i 2. Etasje i inngang C ? Eller kanskje ifra ventilasjonen?

Reptiler i 3-etasje , 4-roms leil. i inngang E !

120 reptiler (50 slanger, 50 reptiler, 20 skillpadder) og en stor eske med mange biller o.l. som reptilene skulle mates med, ble presentert på TV- vest (har ikke sett filmen) men også reportasje i Sandnesposten! Dette er oppdrett og salg av reptiler som ikke hører hjemme her hos oss! Dyremishandling!

Reptiler kan bli syke, hva med virus, bakterier, smitte, hygiene, lukt (alle dyr utsondrer lukt), (spesielt skillpadder) Hvor blir f. eks. sand/sagspon og avføringen kastet?

Reptiler hører ikke hjemme i en Borettsleil. Folk bor tett og har felles ventilasjonsanlegg!
Hvem vil ha reptiler til nabo? Ikke jeg !!! Vi skal føle oss trygge i vårt eget hjem!

Ber Styret / Bate om vennligst å utforme en ny paragraf/ vedtekt/ ordensregel om å ikke godta reptiler / salg i Dyre Vaas Borettslag!

Vennligst ikke la hunder markere/ tisse på bygget eller garasjene!

Ha en fin dag!

Mvh.

Anne-Lise Grefstad, Dyre Vaas vei 11 C

Styret foreslår å tilføre en tydeliggjøring i vedtektene angående ansvar for tiltak på borettslagets bygningsmasse. Formuleringen er i samsvar med som allerede følger av borettslagslovens system. Bestemmelsen skal klargjøre utgangspunktet om at borettslaget er eier av bygningsmassen og at alle inngrep som kan påvirke denne må godkjennes av styret eller generalforsamlingen i borettslaget. Styret må i denne forbindelse kunne sette vilkår og forutsetninger for en eventuell godkjenning. I enkelte tilfeller vil det også kunne kreves en tillatelse fra kommunen, og bestemmelsen beskriver at andelseier selv er ansvarlig for å søke i disse situasjonene.

På bakgrunn av det ovennevnte har styret vært i kontakt med juridisk avdeling i Bate for å kvalitetssikre forslaget til et utvidet punkt i dagens vedtekter.

Forslag til vedtak

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025

Styret består av:

Styreleder	Svein Stålem	**På valg**
Styremedlem	Jone Hult	Ikke på valg
Styremedlem	Jørgen Slyk	**På valg**
Varamedlem	Aud Fuggeli	**På valg**
Varamedlem		**På valg**

Valgkomiteen innstiller:

- Laila Byberg som styreleder
- Veronica Gjersvik som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Laila Byberg- styreleder
- Veronica Gjersvik- generelt
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2025 på totalt **kr. 170 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

Dyre Vaas Vei
Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei 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 19.05.2026, kl. 18:00

Varatun gård

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 Forslag til endring av vedtekter

6 Forslag til revidering av husregler med tilleggsdokument terrasser

7 Avtrekksvifte kjøkken/ventilasjonsanlegg

8 Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

9 Felleskostnader / Garasje

10 Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

11 Blomster kasser

12 Valg

- 12.1 Valg av styremedlem for to år
- 12.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 12.3 Valg av valgkomité
- 12.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 12.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Dyre Vaas Vei 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.

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt kr. 200 000,- som fordeles av styret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Forslag til endring av vedtekter

Vedlagt er dokument hvor det foreslås endring av tekst på 2 punkter, samt et tillegspunkt.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak – vedtektsendringer

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i § 5:
Forslag om legge til punkt 5.9:
Dersom en skade, et tap eller en merkostnad skyldes brudd på andelseierens plikter, uaktsom opptreden eller mislighold, kan borettslaget kreve erstattet økonomisk tap, herunder egenandeler, merutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i § 8-2: Ny ordlyd:
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Generalforsamlingen vedtar følgende endring § 8-3: Ny tekst
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Nåværende tekst:

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

Vedtektsendringene trer i kraft fra 01.06.2026, forutsatt at de oppnår nødvendig flertall i henhold til gjeldende regelverk.

Styrets innstilling: Styrets innstilling – vedtektsendringer
Styret foreslår å gjøre enkelte endringer i borettslagets vedtekter for å tydeliggjøre regelverket og tilpasse det til dagens behov.

Forslaget innebærer:

endring av ordlyden i to eksisterende bestemmelser
tillegg av én ny bestemmelse
Endringene er foreslått for å skape større forutsigbarhet, bedre struktur og tydeligere rammer for beboerne og styrets arbeid.

Styret vurderer at endringene er hensiktsmessige og i borettslagets interesse, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslagene.

6. Forslag til revidering av husregler med tilleggsdokument terrasser

Husregler ble endret av styret i 2016. Da husregler er vedtatt på generalforsamling tidligere skal husregler vedtas på generalforsamling i ettertid. Grunnet dette og behov for konkretisering har styret laget et utkast til nye husregler

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak – husregler, med terrasse vedlegg

Generalforsamlingen vedtar de fremlagte reviderte husreglene slik de er presentert.

De nye husreglene, med terrasseavtale trer i kraft fra 19.05.2026, og erstatter tidligere gjeldende husregler fra samme tidspunkt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling – reviderte husregler

Styret har gjennomgått gjeldende husregler og foreslår en oppdatert versjon for å tydeliggjøre beboernes rettigheter og plikter, samt sikre et godt og forutsigbart bomiljø.

De foreslåtte endringene innebærer blant annet:

presisering av regler for ro og orden
tydeligere bestemmelser om bruk av fellesarealer
oppdaterte regler knyttet til dyrehold og vedlikehold
språklige og strukturelle forbedringer for bedre forståelse
Styret mener de reviderte husreglene gir et mer hensiktsmessig og moderne regelverk som er tilpasset dagens behov i borettslaget.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen vedtar de fremlagte husreglene.

7. Avtrekksvifte kjøkken/ventilasjonsanlegg

Jeg har meldt med forrige styret ang avtrekk fra kjøkkenviften ikke er bra nok.

Den tar nesten ikke unna noe damp, os og matlukt etc.

Det ble sagt at det er avtrekket på taket som er gammelt og for dårlig.

Det blåser også inn i stuen fra en ventil i veggen som er koblet til ventilsdjonsanlegget på taket og jeg ser ingen mulighet for å styre det.

Forslag til vedtak: Bytte ut ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling: Styret jobber med utfordringene med ventilasjonsanlegget, og ser på løsninger for at dette skal bli bedre.

Anbefaler at sak oversendes til styret, og styret vil informere ut til alle når styret har fått sett på de løsningene som er best.

8. Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

Ved oppføring av garasjer ble det ikke plass for alle 84. Kommunen avsto for å bygge til sine leiligheter.
4 andre fikk ikke. Disse leilighetene fikk ikke økt sine fellesutgifter i forhold til opptak av lån til garasjene.

Dette lånet er tilbakebetalt selv om garasje eierne
fortsatte å betale garasjeleie. Hvor lenge og hvor mye er vanskelig å fastslå nå.

Ved store ødeleggelser som f. eks brann, er det borettslagets forsikring so uansett benyttes. Vedlikeholde er da å få portene
til å fungere optimalt. Er porten ødelagt m det antagelig være av ytre påvirkning og noen vil da være ansvarlig.

Ved opprettelsen av ladestasjoner var det ikke brukerne, men alle som måtte betale.

Prosjektene burde like behandles.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

Styrets innstilling: Hvis vedlikeholdsansvaret skal overføres til borettslaget, vil den månedlige kostanden for å ha garasje økes. Dette for å dekke inn fremtidige kostander ved bytte av bl.a. nye porter og port åpnere.

Styret anbefaler generalforsamlingen i å stemme mot forslag til vedtak til innmeldt sak.

9. Felleskostnader / Garasje

Vi er 71 beboere som har tilgang til garasjer. Disse ble bygget på 70 tallet og det var ikke plass til 84 garasjer er jeg blitt fortalt. Kommunen sine og 4 andre valgte å ikke ha garasje. Det ble tatt opp eget lån til garasjene og de andelshaverne som fikk garasje måtte betale ned dette lånet. Var jo ikke riktig at de andre måtte betale for det.
Dette lånet var nok nedbetalt på 90 tallet og vi har betalt inn i alle år siden. Pr i dag kr 73,50 til Garasje som det står på faktura.

Dette mener jeg ikke kan være riktig. Etter at garasjene var nedbetalt så ble ikke dette trekket stoppet. Dette er i dag pr år kr 882 pr andel som har garasje. Vi betaler inn kr 62622 pr år som ikke går til noe som har med garasjene. Vi har etter min mening betalt inn over 1,5 mill over de siste 30 år. Som har gått inn i vanlig driftsbudsjett. Og allikevel må vi ha ansvar for portene.

Jeg ønsker at dette trekket blir stoppet og at borettslaget overtar alt vedlikehold av garasjer inkl porter, men eks portåpner. Det er ingen mening at boretslagets boder og garasjer er lagets ansvar. Mens portene er andelseieres ansvar.

De nye porter som er montert de siste år blir tilbakebetalt til andelseierne som har lagt ut for disse. Vi ser at vedlikeholds ansvaret er vanskelig å håndheve. Hva med de som ikke har råd til den utgiften? Hvem dekker porten ved evt brann? Den går ikke på innboforsikringen til andelshavern.

Vi har i alle år betalt for garasje og må da forvente dette er inkludert port. Det ble levert med port da det var nytt. Mener alle som har garasje har betalt mer en nok over de siste 30-40 år.

Forslag til vedtak: Borettslag overtar alt ansvar av garasjer inkl porter

At trekket på kr 73,50 blir stoppet

At beboere som har kjøpt ny selv, får tilbakebetalt sitt utlegg.

Styrets innstilling: Hvis vedlikeholdsansvaret skal overføres til borettslaget, vil den månedlige kostanden for å ha garasje økes. Dette for å dekke inn fremtidige kostander ved bytte av bl.a. nye porter og port åpnere.

Nåværende beløp som kreves inn, dekker kun vedlikehold, forsikring og el.anlegg.
Større vedlikehold som bl.a. portbytte, tak o.l vil medføre betydelig økning av kostander knyttet til "garasjeleie".

Styret anbefaler generalforsamlingen i å stemme mot forslag til vedtak til innmeldt sak.

10. Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

Dette beløpet er en sikkerhet for høye utgifter kanskje i mars og september, da flere store regninger skal betales.

Budsjettet anskueliggjør alle utgifter for borettslaget i løpet av året. Derfor er det ikke behov for å ha en stor reserve
i banken.

Ved uforutsette hendelser vil borettslaget måtte ta opp lån nesten uansett hvor mye som er i banken.

Vi har hatt store utgifter de siste årene ved renovering av avløpsrørene og hvor borettslaget tok opp lån for hele beløpet.
Vi kunne ved å bruke så mye som mulig, unngått å heve fellesutgiftene. Eller de kunne vært brukt til vedlikehold.

Det overskytende beløpet som er innbetalt, er
beboernes penger. Vi kunne ha bruk for dem selv.

Forslag til vedtak: Redusere beholdningen i banken til
1 260 000.

Styrets innstilling: En begrensning av de disponible midler til maks kr 1.260.000,- vil kunne medføre utfordringer for likviditeten for styret/borettslaget. Tidvis kommer det store fakturaer, og da vil borettslaget ikke ha midler til eventuelle uforutsette kostander.

Dessuten tilligger det styrets ansvar å drifte borettslaget og økonomistyringen.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen til å stemme mot innmeldt forslag.

11. Blomster kasser

For 8-10 år siden ble de gamle blomsterkassene/ urnene som stod utenfor hver oppgang fjernet da sittende styret synes de var stygge. Dette vedtaket var undertegnede med å behandle. De skulle byttes ut med noe mer moderne. Men det kom aldri nye på plass.

Dette er det styrevedtak på.

Og med tanke på styrets planer om planting av sommerblomster, bør vel plantekassene på plass?

Forslag til vedtak: Styret følger opp styrevedtak om nye blomsterkasser på fremsiden av blokkene.

Styrets innstilling: Styret har allerede bestilt og montert/plassert nye blomster kasser, dette ble utført ifbm dugnad 25. april.

12. Valg

12.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen innstiller:

Jone Hult som styremedlem

Forslag til vedtak: Jone Hult velges som styremedlem for to år.

12.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstiller:

Jørgen Slyk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Forslag til vedtak: Jørgen Slyk og Elsi Levang velges som varamedlemmer for ett år.

12.3 Valg av valgkomité

12.4 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.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 032 880	5 745 600	6 407 181
Tillegg felleskostnader		61 740	61 740	61 742
Gevinst ved salg anleggsmidler		30 000	0	0
Lading el-bil		42 701	35 095	40 000
Sum Inntekter		**6 167 321**	**5 842 435**	**6 508 923**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger	6	7 754	38 753	0
Forretningsførerhonorar		164 688	156 552	172 428
Tilleggstjenester forretningsfører		9 458	28 297	6 680
Revisjonshonorar	2	23 565	15 101	18 000
Vaktmestertjenester		278 441	283 074	350 000
Drift og vedlikehold	3	416 877	672 016	448 700
TV og/eller internett		453 489	432 432	357 000
Renovering	4	3 400 030	4 496 460	100 000
Forsikringer		394 481	404 182	346 100
Kommunale avgifter		1 111 274	1 101 900	1 000 000
Energi/strøm		174 200	162 824	150 000
Kontingent Boligbyggelag		29 400	25 200	29 400
Administrasjonskostnader		29 134	27 937	10 000
Sum kostnader		**6 686 761**	**8 038 698**	**3 182 278**
Driftsresultat		**-519 440**	**-2 196 263**	**3 326 645**
Finansielle poster				
Renteinntekter		105 507	95 189	15 000
Kundeutbytte		33 817	0	0
Rentekostnader		1 939 355	1 661 300	1 824 204
Netto finanskostnader		**1 800 031**	**1 566 112**	**1 809 204**
Resultat	**5**	**-2 319 471**	**-3 762 375**	**1 517 441**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	775 670	775 670
Bygninger	6	45 247 075	45 247 075
Andre driftsmidler	6	131 822	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**46 154 567**	**46 022 745**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 963	4 760
Forskuddsbetalte kostnader		85 337	464 590
Andre fordringer		303	12 012
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 200 727	6 882 345
Sum omløpsmidler		**2 291 329**	**7 363 707**
SUM EIENDELER		**48 445 896**	**53 386 453**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		6 536 837	8 856 308
Sum egenkapital	**7**	**6 545 237**	**8 864 708**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	23 013 296	24 161 368
Pant- og gjeldsbrev lån	8	16 362 826	16 600 000
Borettsinnskudd		1 842 600	1 842 600
Sum langsiktig gjeld		**41 218 722**	**42 603 968**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 266	14 685
Leverandørgjeld		176 559	1 402 453
Påløpne renter		435 685	485 056
Annen kortsiktig gjeld		64 427	15 582
Sum kortsiktig gjeld		**681 937**	**1 917 777**
Sum gjeld		**41 900 659**	**44 521 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 445 896**	**53 386 453**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Laila Bacher Byberg	Jone Hult	Veronica Gjersvik
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.

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	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970
Sum personalkostnader	**193 970**	**193 970**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	41 745	45 850
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	259 777	320 353
6630 Vedlikehold uteområde	49 518	154 718
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 642	44 235
6730 Teknisk rådgivning	0	50 834
6780 Drifts- og serviceavtaler	29 775	50 228
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 420	5 798
Sum	**416 877**	**672 016**

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Nye boddører	0	280 121
Vann og avløp	3 400 030	4 216 339
Sum	**3 400 030**	**4 496 460**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-2 319 471**	**-3 762 375**
Opptak av lån	0	16 600 000
Avdrag på lån	-1 385 246	-9 311 155
Aktiverte anskaffelser	-139 576	0
Tilbakeføring av avskrivning	7 754	38 753
Endring disponible midler	**-3 836 538**	**3 565 223**
Omløpsmidler	**2 291 329**	**7 363 707**
Kortsiktig gjeld	**681 937**	**1 917 777**
Disponible midler	**1 609 392**	**5 445 931**

Note 6 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Automower 450X II Nera	Tomt	Bygning	Påskostning bygning	Påskostning bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	211 378	0	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets tilgang :	0	139 576	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	211 378	139 576	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	211 378	7 754	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	131 822	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets avskrivninger :	0	7 754	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2025	1972	1972	2012	2014
Antatt levetid i år :	5	3				

	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 602 601
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	8 400	0	8 400
Egenkapital	6 536 837	-2 319 471	8 856 308
Sum Egenkapital	**6 545 237**	**-2 319 471**	**8 864 708**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16368921428**	**13560526**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014
Rentesats:	4.99 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	28.06.2054	01.08.2039
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000	36 848 000
Lånesaldo 01.01:	16 600 000	24 161 368
Avdrag i perioden:	237 174	1 148 072
Lånesaldo 31.12:	**16 362 826**	**23 013 296**
Saldo 5 år frem i tid:	14 879 593	16 243 827

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 41 218 722,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 46 154 567,-

Resultat og balanse med noter for Dyre Vaas Vei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyre Vaas Vei Borettslag

Styreleder	Laila Bacher Byberg (sign.)	03.05.2026
Styremedlem	Veronica Gjersvik (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Jone Hult (sign.)	21.04.2026

Informasjon fra styret

Om Dyre Vaas Vei Borettslag

Dyre Vaas Vei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 84 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946353353.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Laila Bacher Byberg
Styremedlem, Veronica Gjersvik
Styremedlem, Jone Hult
Varamedlem, Elsi Levang
Varamedlem, Jørgen Slyk

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 13 styremøter med 133 saker, hvorav flere saker var gjentagende over flere møter feks Balco, tak, innhenting av tilbud osv.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har i perioden arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og videreutvikling av borettslaget. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste tiltakene:
Låssystem
Bytte av leverandør fra Låssenteret til Certego har gitt borettslaget mer gunstige prisbetingelser. Det ble sommeren 2025 gjennomført oppgradering av låssystem i hoveddørene i oppgangene. Siste trinn i prosjektet ble gjennomført i April 2026 med omfattet utskifting av låser på leilighetsdører og postkasser i regi av Certego. Nøkler bestilles via styret.
Dører og adgang
Det er gjennomført utskifting av seks dørpumper og ett ringetablå, samt kontroll av samtlige dører og tilhørende installasjoner.
Vaktmestertjenester
Ny leverandør for vaktmestertjenester ble engasjert fra 1. desember 2025. VIDEN overtok hovedansvaret. Avtalen omfatter blant annet jevnlig kontroll av bygg og VVS, gressklipping og beskjæring, vask av oppganger og matter, samt oppfølging av underleverandører.
Forsikring
Etter dialog med flere leverandører inngikk borettslaget ny forsikringsavtale med Gjensidige, gjeldende fra 1. januar 2026.
Uteområder og utstyr
Det ble kjøpt inn og satt i drift to nye, kraftigere robotgressklippere. Eik senteret er leverandør og har serviceansvaret. Tre eldre klippere ble solgt. Ny avtale om fasadevask ble inngått med Utvendig Renhold, hvor fasadevask ble utført i mars 2026, og det skal utføres årlig lettvask av byggene. VIDENs gartner har gjennomført befaring av uteområdene og utarbeider forslag til videre tiltak. Vannslangerulle er kjøpt inn som andelseiere kan benytte seg av.
Beboerkommunikasjon og medvirkning
Det er etablert en Facebook-gruppe for borettslaget («Dyre Vaas Vei Borettslag») som supplement til øvrig informasjonsdeling. Styret inviterte også gruppen «Hagegnomene» til dialog om uteområdene. Referat fra møtet ble distribuert til alle andelseiere.
Dugnad
Det ble gjennomført dugnad i september 2025 og april 2026, hvor blant annet uteområder og bed ble ryddet, leie av container, avfall kjørt bort, benker vasket og oljet,

samt enkelte parkeringsplasser og lister rundt boder malt. 6 stk BEDD plantekasser og planter ble kjøpt inn og beplantet 2 pr blokk.

Elbillading

Lyse har kostnadsfritt oppgradert ladeanlegget med nytt WiFi som følge av tidligere driftsutfordringer. Til tross for dette opplever andelseiere tidvis utfordringer vedr lading. Styret har over lang tid hatt kommunikasjon med Lyse vedr dette og de har vært på befaring et par ganger. Styret har bedt Lyse om en bedre løsning som gir god brukeropplevelse.

Garasjer og balkonger

Styret har oppfordret andelseiere til å bytte garasjeport dersom nødvendig. Gapo byttet dermed noen i februar. Viden har dialog med Balco vedrørende befaring og fremtidig service av innglassede balkonger.

Kontaktinformasjon

Ny felles e-postadresse for styret er: post@dyrevaasvei.no

Diverse

Utarbeidet oppdatert dokument for vedtekter, husregler og regler ved utbygging av platting/terrasse 1 etg. Hatt service på tilhenger som er til utlån for andelseiere.

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.

Styrets prinsipper og arbeidsform

Styret er opptatt av at alle beslutninger og tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og vedtekter. Styret legger vekt på å opptre ryddig, saklig og upartisk, og at beslutninger ikke forfordeler eller er til ulempe for enkelte andelseiere.

Styrets planer fremover

Styret vil i kommende periode ha særlig fokus på videre kartlegging og oppfølging av byggenes tekniske tilstand.

Boligsjekk: Informasjon om tidspunkt og praktisk gjennomføring i den enkelte boenhet vil bli gitt når dette er avklart. Tiltaket er viktig av hensyn til brannsikkerhet og etterlevelse av gjeldende regelverk.

Elsjekk: Elsjekk av leilighet er en kontroll skal ivareta sikkerheten i anlegget og passe på at det er godt vedlikeholdt, og dermed også redusere faren for brann.

Det er gjennomført befaring av tak i samarbeid med VIDEN. Rapportene viser at det er behov for tiltak på samtlige tak. Styret vil følge opp dette arbeidet videre og vurdere nødvendige tiltak, herunder prioritering, omfang og fremdrift. I denne sammenheng innhenter vi også anbud på skifte ventilasjon for å se på muligheten om å utføre dette samtidig dersom det er økonomisk forsvarlig.

Videre vil det skiftes ut takrenner som har lekkasje, det er også identifisert behov for utskifting av noe kledning på boder og garasjer.

Service og filterskift på varmepumper er planlagt gjennomført hvert 3 år, neste gang i juni 2027.

Styret vil i tillegg arbeide videre med ulike tiltak og alternativer for å forbedre utemiljøet i borettslaget, og vil informere andelseierne nærmere når konkrete forslag foreligger.

Styret er samtidig opptatt av å holde felleskostnadene på et så moderat nivå som mulig, samtidig som nødvendig vedlikehold ivaretas på en forsvarlig måte. Styret legger opp til

en økonomi som ivaretar BATEs anbefaling om økonomisk buffer, tilsvarende om lag kr 15 000 per leilighet.

Forsikringsavtale

Dyre Vaas Vei Borettslag er forsikret i Gjensidige forsikringsnummer 95411913.

Forsikringssaker: 0

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker, da styret melder dette videre til Gjensidige. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2026

Vedtekter

Dyre Vaasvei Borettslag

Org. Nr. 946 353 353

Ikrafttreden 1.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å 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 står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter 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 å 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 om forkjøpsretten

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

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

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 (fremleie)

(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 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for

opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

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

husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater og inngangsdøren til boligen. 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. Dette omfatter også vedlikehold og nødvendige

reparasjoner av dør til utvendig bod og garasjedør, samt inventar, skillevegger og el. anlegg

i de nevnte arealer.

(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 o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Videre omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av feil og mangler som blir avdekket ved periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre,

plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at

andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Forslag om legge til punkt:

Dersom en skade, et tap eller en merkostnad skyldes brudd på andelseierens plikter, uaktsom opptreden eller mislighold, kan borettslaget kreve erstattet økonomisk tap, herunder egenandeler, merutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

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 å 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 termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, 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, samt periodiske kontroller av el-anlegg,

ventilasjon, vann og avløp, etc. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det

ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig

forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Forfall er den 10-nde hver måned .

(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

(1) 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 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Forslag ny tekst: Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved

særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Forslag ny tekst: Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så 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 på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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 med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en Andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Signatur møteleder:

(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 å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf

borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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.

Signatur møteleder:

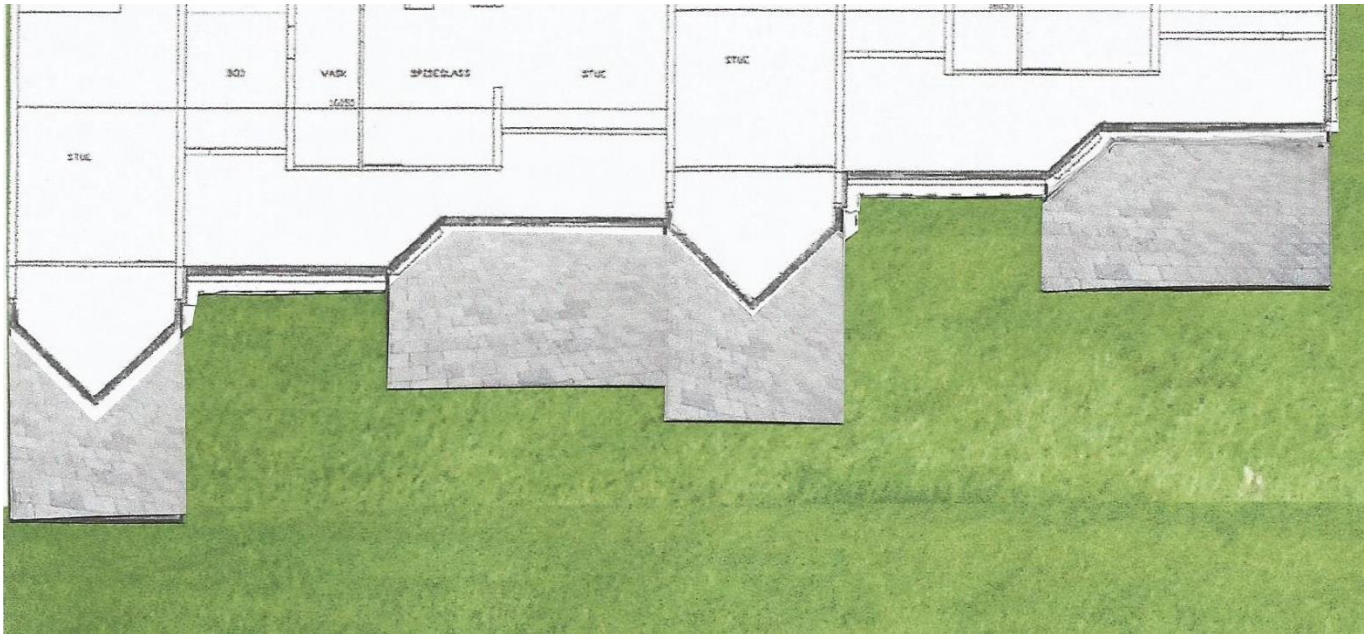
Søknad om styrets samtykke til etablering av platting 1etg.

Dyre Vaas vei Borettslag

Dette dokumentet regulerer andelseiers adgang til å etablere platting/terrasse på borettslagets grunn utenfor innglassede balkong i **1. etasje**.

Retningslinjene er fastsatt av styret med hjemmel i **borettslagsloven** og utgjør et **tillegg til borettslagets vedtekter og husordensregler**.

Tiltaket anses som en endring som krever styrets forhåndssamtykke.



1. Krav om søknad og forhåndssamtykke

Etablering av platting/terrasse kan **kun skje etter skriftlig søknad og styrets skriftlige samtykke**.

Søknaden skal inneholde:

- planlagt oppstartstidspunkt
- navn på entreprenør
- bekreftelse på at andelseier selv bærer alle kostnader og alt ansvar knyttet til tiltaket

Styret kan sette vilkår for samtykket. Arbeid må ikke igangsettes før samtykke foreligger.

2. Økonomisk ansvar og risikofordeling

- Alle kostnader knyttet til etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell tilbakeføring bæres fullt ut av andelseier.
- Andelseier er ansvarlig for **enhver skade** som tiltaket medfører eller kan knyttes til, herunder skade på:
    - borettslagets fellesarealer
    - egen andel
    - andre andeler

Dette gjelder også indirekte skade og skade som følge av uhell, herunder vann- og strømskader.
Borettslaget kan kreve at skade utbedres for andelseiers regning.

3. Utforming, plassering og omfang

- Plattingen skal etableres på **bakkeplan**, og må ikke være til hinder for plenklipping eller drift og vedlikehold av fellesarealer.
- Løse gjenstander på plattingen skal heller ikke være til hinder for slikt arbeid.

Tillatt størrelse (ca.-mål, iht. godkjent tegning):

- **2-roms leiligheter:**

ca. 2,5 m fra innglassing × 4 m (leilighetens bredde) ≈ 12 m²

- **4-roms leiligheter:**

ca. 3,5 m fra innglassing × 6,5 m ≈ 22 m²

Avvik fra angitte mål krever særskilt godkjenning.

4. Materialbruk og estetikk

For å sikre et helhetlig uttrykk i borettslaget skal det benyttes:

*** samme type beleggningsstein** som allerede er benyttet på eksisterende plattinger i borettslaget Styret kan avslå søknader som ikke ivaretar borettslagets helhetsinntrykk.

5. Vedlikeholdsplikt

Andelseier har det fulle og løpende **vedlikeholdsansvaret** for plattingen og eventuelle godkjente tilleggsinstallasjoner.
Dersom plattingen eller godkjente elementer forfaller eller ikke holdes i forsvarlig stand, kan styret pålegge andelseier å:

- utføre nødvendig vedlikehold, eller

- fjerne tiltaket og tilbakeføre området

6. Begrensninger i bruk

Følgende er **ikke tillatt** på plattinger:

- gjenstander, planter eller installasjoner utenfor plattingens avgrensning
- hekk, beplantning eller annen permanent avgrensning
- hundehus
- trampoline
- utbygg eller faste konstruksjoner
- montering av markise
- montering av vegg
- stakittgjerde høyere enn 60 cm (stakittgjerde skal være likt i materialevalg, utforming og fargen grå kode SKIGARDGRÅ 0659 Trebitt oljebeis, som ved stakittgjerde ved leilighet 11D pr 2026. Vedlikeholdsansvaret påhviler andelseier. Ved manglende vedlikehold kan styret kreve at gjerdet utbedres eller fjernes.)

7. Skillevegger – begrenset unntak

Skillevegg er som hovedregel **ikke tillatt**.

Unntak gjelder for følgende leiligheter i 1. etasje: **7A, 7D, 9A, 9E, 11A og 11E**, av hensyn til skjerming mot gangsti.
For disse gjelder:

- skillevegg skal være likt i materialvalg og mål som skilleveggen ved leilighet 7D pr 2026
- skilleveggen skal males grå kode SKIGARDGRÅ 0659 Trebitt oljebeis
- vedlikeholdsansvaret påhviler andelseier

Ved manglende vedlikehold kan styret kreve at skilleveggen utbedres eller fjernes.

8. Gravemelding og tekniske forhold

Andelseier plikter å:

- sende nødvendig gravemelding til Lyse før oppstart
- bære fullt ansvar for dette og for eventuelle konsekvenser

9. Overdragelse av andel

Ved overdragelse av andelen følger godkjenningen og vilkårene denne søknaden medfører andelen.

Tidligere andelseier plikter å informere ny andelseier om vilkårene.

10. Aksept

Ved signering bekrefter andelseier å ha lest, forstått og akseptert vilkårene i dette dokumentet.

Blokknr. / Leilighetsnr.: _____

Dato: _____

Andelseier

Navn (blokkbokstaver): _____ Underskrift: _____

For styret i Dyre Vaas vei Borettslag

Navn (blokkbokstaver): _____ Underskrift: _____

HUSREGLER

Dyre Vaasvei Borettslag

(Revidert 2026)

Formålet med husreglene er å bidra til orden, sikkerhet og trivsel, samt en forsvarlig bruk av borettslagets eiendom. Reglene gjelder for andelseiere, leietakere, medlemmer av husstanden og besøkende.

1. FELLESANLEGG OG OPPGANGER

1.1 Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å oppholde seg på takene.
1.2 Ytterdører skal holdes lukket, samt låst på kvelds- og nattestid.
1.3 For å sikre trivsel for alle, skal unødig opphold, lek og støy i trappeoppganger og fellesarealer unngås.
1.4 Det bes om særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00 ved ferdsel i oppganger og på fellesområder.
1.5 Av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet skal gjenstander som sykler, barnevogner, esker, møbler eller lignende ikke plasseres i oppganger. Dette vil bli fjernet. Rullator tillates.
1.6 Sykler, barnevogner og tilsvarende skal oppbevares i egen eller felles bod.
1.7 Trappeoppganger skal holdes rene og ryddige, uten gjenstander pga hms.

2. GARASJEANLEGG OG PARKERING

2.1 Kjøring og parkering på fellesarealer reguleres ved skilting og skal følges.
2.2 Parkeringsplasser er ment for parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy tilhørende beboere og deres gjester.
2.3 Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkerings- eller garasjeområder:

- båter, hengere eller kjøretøy som ikke er i daglig bruk
- bobiler, campingvogner og lastebiler

2.4 Andelseiere bes ellers om å vise hensyn i forhold til parkering foran garasjeporter.
2.5 Garasjeporter er andelseiers vedlikeholdsansvar.
2.6 Bruk av strøm fra garasjeanlegget til privat formål (for eksempel lading av bobil eller utstyr som krever mye strøm) krever skriftlig godkjenning fra styret. Anlegget er dimensjonert på 70 tallet, og kun beregnet for lys og smålektrisk.
2.7 Av hensyn til skadedyrforebygging skal det ikke oppbevares mat, dyrefôr eller lignende i garasje, bod eller fellesarealer.

3. FELLESOMRÅDER

3.1 Fellesboder benyttes til oppbevaring av sykler, dekk, barnevogner og andre gjenstander som er jevnlig i bruk. Gjenstander som ikke benyttes skal fjernes.
3.2 Aktiviteter som kan medføre skade på bygninger, kjøretøy eller personer (for eksempel ballspill) skal ikke forekomme på gårdsplass, mellom garasjer eller på parkeringsområder.
3.3 For å forebygge skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på fellesområdene.

3.4 Endringer på fellesområdene, herunder planting, graving, montering eller plassering av gjenstander, skal kun skje etter skriftlig godkjenning fra styret.

3.5 For beboere i 1. etasje gjelder:

Det skal ikke plasseres, monteres eller plantes noe utenfor innglasseringen.
Det vises ellers til egne regler for terrasse/platting i 1. etasje.

4. AVFALL OG SKADEDYRFOREBYGGING

4.1 Sortering og kasting

Avfall skal sorteres og kastes i henhold til gjeldende renovasjonsordning.

4.2 Plassering av avfall

Avfall, bygningsmaterialer, møbler, hvitevarer eller lignende skal ikke forlates ved siden av søppelcontainere.

4.3 Oppussing og rydding

Ved oppussing eller rydding er andelseier selv ansvarlig for bortkjøring og levering av avfall til godkjent mottak. Bestilling av henting kan gjøres på hentavfall.no, for å så sende mail til styret med informasjon om hentedag.
Avfallet skal settes ved siden av sittegruppe ved nedgrad boss. For grovavfall og farlig avfall settes avfallet frem kvelden før eller senest 06.30 på selve hentedagen. Andelseier har selv ansvaret for avfallet inntil det har blitt hentet. Avfallet må beskyttes mot vær og vind.

4.4 Matrester

Matrester og frø skal ikke kastes eller etterlates på fellesområder.

4.5 Skadedyr

Andelseier bes varsle styret dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet eller på fellesarealer.

5. Fasader, balkonger og teknisk utstyr

5.1 Montering av antenner, flaggstenger m.m.

Oppsetting av private antenner, flaggstenger eller lignende på innsiden av innglassingen krever skriftlig godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere noe på utsiden av innglassing, som feks juleslys, flaggstang,osv da dette kan skade, samt rust kan forekomme.

5.2 Endringer på fasade innenfor innglassing

Endringer som er synlige på fasaden innenfor innglassing, for eksempel farger, gardiner eller andre dekorasjoner, skal godkjennes av styret.
Fargekode for grå vegger utvendig er: S 2000-N.

5.3 Balkong og grilling

Av hensyn til brannsikkerhet er kun elektrisk grill tillatt på balkonger.
Grilling kan ellers skje på fellesområder, med hensyn til naboer.

5.4 Balkonggulv og vanning

Balkonggulv er ikke vanntette og skal ikke spyles eller utsettes for mengder vann over tid.
Ved vanning av planter skal det vises forsiktighet.
Andelseier er ansvarlig for å lede vann fra vannpumpe til sluk.

5.5 Teknisk utstyr

Dekoder og ruter følger leiligheten.

6. Ro og hensyn

6.1 Ro på nattestid

Det skal være ro i boligselskapet mellom kl. 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som kan forstyrre nattesøvnen eller virke sjenerende for omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som medfører økt støy etter kl. 23:00, skal beboere i tilstøtende boliger varsles i god tid på forhånd.

6.2 Støyende arbeid og oppussing

Oppussing, banking, boring og annet støyende arbeid bør avsluttes innen kl. 20:00 på hverdager, lørdager kl 18:00 og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Beboere i tilstøtende boliger bør varsles i god tid på forhånd.

6.3 Musikkøving og lydanlegg

Musikkøving på søn- og helligdager bør unngås, og ellers skje etter avtale med berørte naboer.

Musikkanlegg og høyttalere med bass skal plasseres på egnet underlag, for eksempel spikes med lyddempende matte, for å redusere støy og vibrasjoner.

6.4 Generelt hensyn

Beboere oppfordres til å vise hensyn til naboer i hverdagen.

7. Dyrehold

7.1 Søknad og godkjenning

Dyrehold forutsetter skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Eventuell tillatelse gjelder kun for det konkrete dyret det er søkt om, og kan ikke overføres til andre dyr.

7.2 Hensyn til naboer og omgivelser

Dyrehold skal ikke medføre alvorlig eller vesentlig sjenanse, plage eller ulempe for andre beboere. Dette omfatter blant annet støy, lukt, aggressiv atferd, allergiske reaksjoner, samt forhold som kan tiltrekke skadedyr eller rovdyr. Andelseiere som ønsker å anskaffe dyr, oppfordres til å avklare dette med nærmeste naboer på forhånd.

7.3 Fôr, avfall og renhold

Dyrefôr, avfall og rester av fôr skal oppbevares og håndteres forsvarlig med hensyn til lukt og skadedyr.

Avføring skal fjernes umiddelbart og avfall skal håndteres på forsvarlig måte. Innendørs, på fellesarealer og utenfor egen hage skal avføring fjernes straks.

7.4 Omfang, dyrevelferd og ansvar

Det er ikke tillatt å holde flere dyr enn andelseier kan ivareta på en forsvarlig måte. Kommersielt dyrehold er ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som oppstår i egen leilighet, oppgang, bygning eller på fellesarealer som følge av dyrehold.

7.5 Hundehold og bruk av fellesarealer

Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets fellesområder. Hundeeiere bes så langt det er mulig å unngå at hunder urinerer på bygninger, fasader eller bygningsdeler. Dyrenes ekskrementer skal fjernes umiddelbart fra fellesområder.

7.6 Klager, tiltak og sanksjoner

Berørte andelseiere som opplever alvorlig sjenanse, plage eller ulempe, kan rette skriftlig klage til styret. Styret vil behandle klagen etter beste skjønn og normalt søke å oppnå en minnelig løsning mellom klager og dyreeier.

Dersom dette ikke fører frem, kan styret med rimelig frist - åtte uker – pålegge dyreeier å innføre hensiktsmessige rutiner eller tiltak, eventuelt at dyreholdet avsluttes. Manglende etterlevelse av pålegg anses som brudd på husordensreglene.

7.7 Dyrearter som ikke er tillatt

Følgende dyrehold er ikke tillatt i borettslaget:

Dyr som anses som farlige for mennesker

Dyr som kan være til skade for bygningen eller andre leiligheter, for eksempel som følge av: Krav til høy luftfuktighet, dyrets tyngde eller fotavtrykk, behov for stort vannbad eller tilsvarende installasjoner, eller at dyret er vert for skadedyr eller insekter.

8. Vedlikehold, ansvar og erstatning

8.1 Andelseiers vedlikeholdsansvar

Andelseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av egen leilighet, samt tilhørende bod og garasjeport, jf. borettslagsloven § 5-12.

Dette inkluderer blant annet:

Jevnlig rengjøring og vedlikehold av varmepumpe. Filter skal støvsuges og enheten støvtørkes etter behov.

Vedlikehold og utskiftning av bereder, jf. punkt 8.5.

8.2 Brannsikkerhet

Det er påbudt med røykvarsler. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom, og vedlikeholdes av andelseier.

Påbudt med brannslukkingsutstyr dersom det er blitt gjort endringer inne i boenhet som sperrer for at brannslange rekker alle rom. Brannslukkingsutstyr skal være lett tilgjengelig og i forskriftsmessig stand.

8.3 Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg.

8.4 Skader og erstatningsansvar

Skader på fellesanlegg eller borettslagets eiendom som skyldes feil bruk, forsømmelse eller uaktsomhet, kan belastes ansvarlig andelseier.

Alle skader skal meldes til styret så snart som mulig.

8.5 Beredere (varmtvannsberedere)

Bereder omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt, og utskiftning er andelseiers ansvar. Av hensyn til risiko for vannskader gjelder følgende krav:

Beredere plassert i rom uten våtsone og sluk: maksimal alder 15 år

Beredere plassert i rom med våtsone og sluk: maksimal alder 19 år

Styret kan stille krav om utskiftning av beredere som overstiger disse aldersgrensene.

8.6 Røyking

Røyking innendørs anbefales unngått, da byggets ventilasjon fra 1972 kan føre til at røyk og lukt sprer seg til andre boenheter.

8.7 Boligsjekk

Andelseier er selv ansvarlig for å følge krav til vedlikehold innenfor leilighetens fire vegger. For å bidra til felles trygghet vil borettslaget gjennomføre årlig boligsjekk.

Alle andelseiere plikter å fylle ut og returnere boligsjekkskjema innen fastsatt frist. Manglende innlevering, eller manglende innvilget utsettelse, vil kunne medføre gjennomgang med vaktmester. Kostnader knyttet til slik gjennomgang bæres av andelseier.

9. DIVERSE

9.1 Robotplenklippere skal ikke flyttes eller betjenes av uvedkommende.
9.2 Klager, saker eller forslag rettes skriftlig til styret.
9.3 Fellesboder skal holdes ryddige.
9.4 Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med og følge husreglene.

Brudd på husreglene anses som brudd på bruksvilkårene, jf. borettslagsloven § 5-11, og kan få konsekvenser i henhold til lovverket.

§ 17 Pålegg og tvister: Alle pålegg gitt av styret i henhold til borettslagets ordensregler, vedtekter og generell lovgivning skal følges. Mulig tvist i forbindelse med ordensreglene, eller forståelse av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

Vedtatt på generalforsamling 19.05.2026

Signatur av styreleder Laila Bacher Byberg

Signatur styrmedlem Veronica Gjersvik

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2026

Styret består av:

Styreleder	Laila Byberg	Ikke på valg
Styremedlem	Jone Hult	**På valg**
Styremedlem	Veronica Gjersvik	Ikke på valg
Varamedlem	Jørgen Slyk	**På valg**
Varamedlem	Elsi Levang	**På valg**

Valgkomiteen innstiller:

- Jone Hult som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Jone Hult- styremedlem
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt **kr. 200 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 60 i DYRE VAAs VEI BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 946353353

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.08.2026 kl. 09.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.08.2026 kl. 09.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1499500-1/200 31.05.2024 07:28 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 850 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SELE BJARTE
FØDT: 27.08.1996 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1499501-1/200 31.05.2024 07:28 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 850 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER : SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/19616-1/201 20.11.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

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

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

BORETTSLAGSREGISTERET

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.08.2026 kl. 09.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.08.2026 kl. 09.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/2683-1/43 18.06.1971 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
DYRE VAAs VEI BORETTSLAG
ORG.NR: 946 353 353

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:

1987/4346-1/43 06.05.1987 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 842 600
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 1824525

1993/11517-1/43 13.12.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/10809-1

1995/6247-1/43 11.08.1995 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/5047-1

2004/255-1/43 09.01.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/12525-1

2003/12525-1/43 15.12.2003 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2021/1262999-1/200 11.10.2021 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/4346-1

2005/6917-1/43 08.07.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2012/612253-1/200 27.07.2012 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 44 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2014/377731-1/200 12.05.2014 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 36 848 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

GRUNNDATA

1971/1978-1/43 05.05.1971 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 29

2009/218617-1/200 26.03.2009 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1672445-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 69 BNR: 1028

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Vedtatt dato: 15.11.1985
Dato for siste endring: 19.03.1986

Bebyggelsesplan for felt B1, Valldal, Varatun

Reguleringsbestemmelser

PlanID 85308

Saksnummer 198500175

---

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2 Boliger: tettliggende hus, kjede- og rekkehus felt B1.

2.1 Før bygging på et felt skal det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet godkjent av hovedutvalget for teknisk sektor.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstille "Krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune," datert Sandnes byplankontor, 19.05.1983.

Bebyggelsesplanen skal i tillegg fastlegge takvinkel, avstand fra nabogrense og vindusplassering.

2.2 Innenfor grensene for hvert enkelt felt skal det bygges minst to boliger pr. da.

Innenfor hver enkelt tomt kan bebygd areal utgjøre inntil 35 % av tomtearealet. Garasje med inntil 40 m² grunnflate kommer i tillegg.

I tillegg til bilplass på hver enkelt tomt skal det avsettes plass til 0,5 bilplasser pr. tomt som felles gjesteparkering.

Innenfor felt B1 skal bygningene ha lik takform/takvinkel eller en variasjon som gir feltet et samlet og harmonisk uttrykk.

Det kan utarbeides nødvendige supplerende bestemmelser til bebyggelsesplanene innenfor rammen av reguleringsplanen, bygningslov og forskrifter.

2.3 Frittliggende boliger.

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen.

Husene føres opp med skrå takflate og med takvinkel mellom 30-45.

I vegg nærmere nabogrense enn 4 m skal vinduer være høytsittende, dvs. nedre karm skal være 1,60 m over golv.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimalt 40 m² grunnflate.

§ 3 Fellesbestemmelser

Lekeplasser inne i et felt skal opparbeides samtidig med feltet ellers.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt i bystyret 13.12.1973.

3.1 Garasje/gjesteparkering.
Der garasje blir plassert ved hver bolig skal det avsettes plass for minst en enkelt garasje og en biloppstillingsplass pr. tomt.

Der garasje blir ordnet i fellesanlegg skal det avsettes plass til en garasjeplass pr. bolig og 0,5 ekstra biloppstillingsplass pr. bolig.

Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding, selv Om garasje ikke skal bygges samtidig med huset.

Minste avstand til vei skal være 1 m, dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med veien, og 5 m, dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på veien. Dette gjelder ikke hovedsamleveier.

Garasjer kan innenfor byggeforskriftene føres opp i nabogrense, også som tilbygg til boligen.

3.2 Største tillatte byggehøyde:
For hus uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

3.3 Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egne tomtegrenser også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og ellers et tiltalende utseende.

Takutstikk skal holdes innenfor egen tomtegrense, dersom ikke annet blir bestemt i bebyggelsesplanen.

Bygningsrådet skal se til at bygninger og garasjer får en god plassering og harmonisk utforming.

3.4 Bygningsrådet kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale tiltak, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

§ 4 **Allmennyttig formål.**

I området kan oppføres tennishall.

Tennishallen skal etter bygningsrådets skjønn ha en tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning. Trafokiosk skal gis plass innenfor tennishallens bygning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde delen av tomten som viser tilkjøring, parkering, beplantning, innhegning og framtidig utvidelse av bygninger. Området skal legges til rette offentlighetens bruk og planlegges i samarbeid med bygartneren.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.
Maksimal mønehøyde: 10 m.

§ 5 Spesialområde.

5.1 Deponi for hydroksydslam.

Området skal inntil videre nyttes av Sandnes kommune som deponi for hydroksydslam.

Området skal til enhver holdes forsvarlig inngjerdet og avlåst.

I den grad forholdene tillater det skal område tilplantes langs inngjerdingen.

5.2 Fornminner.

Gravhaugene er fredet i henhold til lov om kulturminner.
Det må ikke foretas inngrep i disse eller tilhørende sikringssone på 5m uten etter avtale med Arkeologisk museum i Stavanger. I byggefasen skal fornminnene med sikringssone inngjerdes.

§ 6 Friområder.

Tømming av fyllmasser i friområdene er ikke tillatt.

Ingen trær må felles uten godkjenning av bygartneren.

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

Bygging av trafo kan også tillates, dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil virke skjemmende i friområde eller lekeplass som bestemt i reguleringsplan.

§ 7 Fellesbestemmelser her under trafikkområder.

Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. De viste frisiktsonene ved veikryss skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten blir hindret i en høyde 0,5 m over veinivået.

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei.

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

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
05.03.1986		§ 2.3 tilføyes: Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimalt 40 m² grunnflate.

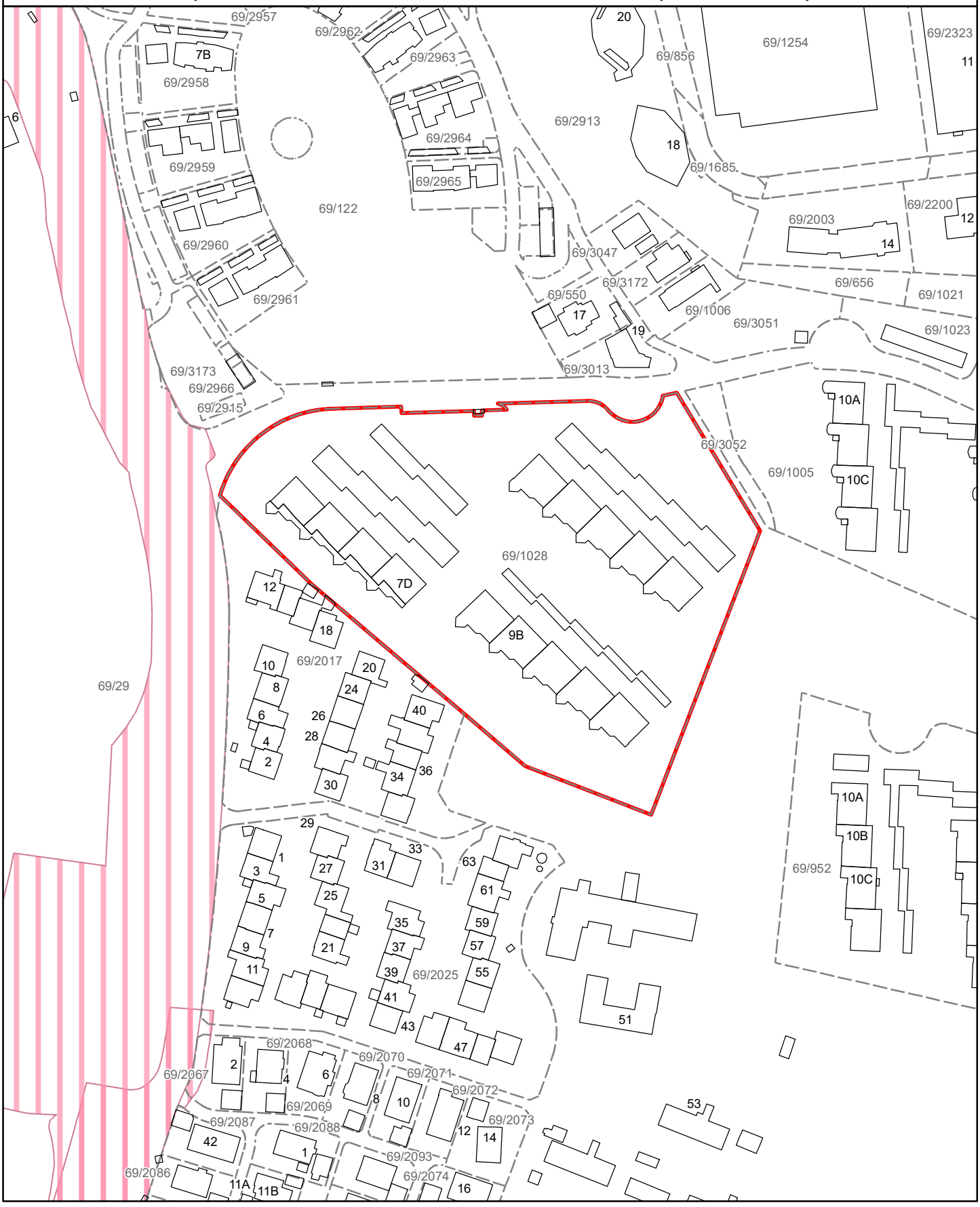
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2026-08-03 Planident: 202402
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato:

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



Vedtatt dato: 24.04.2001
Dato for siste endring: 13.02.2001

Endret regulering for adkomst til Varatun gård

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98125

Saksnummer 200104212

Bestemmelsene gjelder for området avmerket med plangrense. Området disponeres til de formål som er vist på planen.

For arealer som inngår i tilstøtende reguleringsplaner, skal reguleringsbestemmelsene til tilstøtende planer gjelde for disse arealene dersom de ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne planen.

1. Allmennyttig formål

1.1. Parkeringsplasser som opparbeides innenfor området skal mykes opp med trær, beplantning eller lignende. Parkeringsplassene skal også skjermes fra omliggende arealer med trær, beplantning eller lignende.

1.2. Eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes. Ved eventuelle utvidelser, opparbeidelse av parkering og lignende, som påvirker eksisterende traseer, skal gående og syklende gis tilfredsstillende alternativer.

1.3. Det tillates kun mindre påbygninger og tilbygg. Ved utbygging skal det legges vekt på tilpassing av eksisterende bebyggelse og områdets særpreg.

1.4. Det skal ikke opparbeides parkeringsplasser sør for bygningene før parkeringsmulighetene nord for driftsbygningen er utnyttet.

2. Trafikkformål

2.1. Det skal opparbeides en busstilpasset fartshump der g/s-veien krysser Ståle Kyllingstadsvei.

3. Spesialområde

Frisiktsoner

3.1. Areal avsatt til frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå

Bevaring

3.2. Ethvert inngrep/tiltak i bakken i dette området skal på forhånd være godkjent av fylkeskommunens kulturseksjon.

4. Annet

4.1. Steingjerder innen området skal i størst mulig grad søkes bevart.

Detaljregulering for barnehage på del av gnr. 69, bnr. 29, Varatun gård

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2011115

Saksnummer 201106271

---

§ 1 FORMÅL

Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø, samt å regulere offentlig areal til barnehageformål.

Pbl. § 12-5.

1. **Bebyggelse og anlegg**
   - Barnehage
   - Kultur- og aktivitetssenter Renovasjon
   - Nettstasjon Lek
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
   - Veg
   - Gang-/sykkelvei
   - Annen veigrunn
   - Parkering
3. **Grønnstruktur**
   - Friområder

Pbl. § 12-6

Hensynssoner Frisiktsone
- Infrastruktursone
- Bevaring kulturminner

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Eksisterende barnehage i form av 3 stk. modulbygg og øvrige opparbeidelse av området (gang- og sykkelvei, fortau, parkeringsplass, snuplass, grønt-, lek- og friareal, renovasjon og andre mindre bygg) i forbindelse med nybygg av barnehage inngår i planen.

Følgende bestemmelser gjelder ved erstatning av eksisterende barnehage og andre søknadspliktige endringer i planområdet og forhold til dagens situasjon.

§ 2.1 Søknad

Som del av tekniske planer skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen vedlegges søknad om byggetillatelse. I plan og snitt skal det vises den ubebygde delen av planområdet der det er aktuelt med opparbeidelse iht. detaljreguleringen. I planen skal nåværende og fremtidig terreng med terrengbearbeiding komme fram. I tillegg skal planen vise parkering, avkjørsler til offentlig vei, kjøre- og gangveier, belegg, plassering av bygg,

beplantning, belysning, lekeutstyr, utemøblering, forstøtningsmurer og gjerder over 0,5m og andre faste elementer.

§ 2.1.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for området. Disse må være vurdert av kommunen-avdeling bymiljø før byggetillatelse kan gis.

§ 2.1.2 Overflatevann

Som del av tekniske planer skal det vises hvordan overflatevann og ev. flomsituasjoner løses. Overvann skal håndteres ved kilden med lokal infiltrasjon og fordrøyning. Nybygg skal ikke medføre økt avrenning i forhold til dagens situasjon. Åpne løsninger skal benyttes så vidt mulig. Dekket skal være varierende og være mest mulig filtrerende for å håndtere lokalt overvann.

§ 2.1.3 Solforhold

Alle uteoppholds- og lekeplasser plasseres der solforholdene er best. Utearealet skal være minst 50 % solbelyst kl. 9:00, 12:00 og 15:00 på
vårjevndøgn og kl. 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00 ved sommersolverv. Ved søknad om byggetillatelse skal dette dokumenteres på soldiagram med datoer for simulert solinnstråling på arealene.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses umiddelbart og varsles Rogaland fylkeskommune. Arbeidet opphører fram inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet og har avgjort at byggearbeidene kan fortsettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 2.3 Terrengbehandling

Nybygg skal tilpasse seg eksisterende terreng. Ev. nødvendige forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
Skjæringer skal opparbeides slik at inngrepene blir minst mulig og utformes slikt at de ikke virker skjemmende.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Byantikvar

Ved nybygg og tiltak om endring/ riving av eksisterende bygg innenfor planområdet, skal Byantikvaren tidlig involveres i planprosessen og vurdere tiltaket.

§ 3.1.2 Renovasjonsanlegg

Senest ved nybygg av barnehage skal eksisterende renovasjonsanlegg rives og erstattes med nedgravde avfallscontainere innenfor areal regulert til renovasjon (f_R). Anlegget skal brukes felles av Varatun gård og barnehage. Avvik i forhold til dagens plassering og som vist i plankartet kan tillates, for å sikre gåavstand i henhold til teknisk krav.

§ 3.1.3 Nettstasjon

Plassering som vist på plankartet og dagens plassering. Ved etablering av ny nettstasjon skal denne tilpasses eksisterende bygning på en estetisk god måte og i samråd med kommunens byantikvar.

§ 3.2 Kultur- og aktivitetssenter Varatun Gård- bygninger

- All om- og tilbygging skal godkjennes av regionale og lokale kulturminne-myndigheter. Det gjelder § 3.1.1 i bestemmelsene.
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2005-2007 skal legges til grunn.
- Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.
- Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
- En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet, dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår, at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør.

§ 3.3 Barnehage- nybygg

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulert byggesone som vist på plankartet.
- Maks tillatt bebygd areal (BYA) = 1200 m2.
- Nybygg skal fortrinnsvis oppføres med saltak.
- Høyder: 2 etasjer- maks gesims ved saltak = 7,8 m, mønehøyde 11,0 m; ved pultak er høyeste gesims lik mønehøyde.
  30% av BYA kan oppføres i 3 etasjer. Maks gesims ved saltak = 11,5 m, mønehøyde maks 13,5m, ved pultak er høyeste gesims lik mønehøyde. Høydene måles fra overkant gulv i hovedetasje.
- Byggets arkitektur skal i volum og fasade vise tydelig hvor barnehagens hovedinngang er.
- Eiendommen skal fortrinnsvis bebygges med ett bygg. Dette med hensyn til at bygget skal ha 1 hovedatkomst mot nord/ nær parkeringsplasser. Ved flere bygg på eiendommen, skal disse gis en helhetlig arkitektonisk utforming.
- Fasadene skal gis varme farger i detalj. Dette uten å være i strid med krav om universell utforming og tilrettelegging for svaksynte.

§ 3.3.1 Adkomst- gange, sykkel, bil

- Generell skal adkomsten til barnehagetomta tilrettelegges, slik at det gir en trafikksikker hente og bringe situasjon.
- Barnehagens hovedinngang skal ligge mot nord eller nær bil- og sykkelparkering.
- Kun nyttekjøring som renovasjon og varelevering skal skje på sørvestsiden av eiendommen. Varatunhagen er stengt for gjennomkjøring i sør. Det brukes snuhammeren som vist på plankartet.

§ 3.3.2 Parkering- bil

Bilparkering skal utelukket skje på felles parkeringsplass (f_parkering), nord i planområdet.

§ 3.3.3 Parkering- sykkel

Det skal tilrettelegges for overbygget sykkeloppstillingsplasser, minst 10 stykk, ved inngang til barnehage. I tillegg skal det tilrettelegges for, at barnevogn, sykkeltilhenger ol. kan settes fra seg innendørs.

Byggverk til dette formålet kan bygges utenfor byggesone som vist på plankart. Ved frittliggende bygg skal disse tilpasses hovedbygget på en arkitektonisk god måte. BYA regnes ikke inn i BYA for hovedbygget og retter seg til det reelle behovet.

§ 3.3.4 Gjerder

Arealet som brukes til barnehageformål skal gjerdes inn med transparent gjerde. Gjerdene skal kombineres med beplantning.
Der det er eks. steingjerder, skal ny gjerde tilpasses disse på en god estetisk og ikke dominerende måte.

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veianlegg

Gang-, sykkel- og bilveier skal tilknyttes eksisterende veier og dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og tekniske planer.

§ 4.2 Parkering- bil

Parkeringsanlegget, o_parkering, som vist i plankartet, brukes felles av barnehage og Kultur- og aktivitetssenter Varatun gård.
Parkeringsplasser mykes opp med trær, beplantning eller lignende og skal skjermes fra omliggende arealer med trær, beplantning eller lignende.
Parkeringsdekning iht. gjeldende kommuneplan, maks 1,2 plasser pr. 100 m2 BRA.
Minimum 5 % av plassene skal oppfylle krav til universell utforming. Minimum 5 % av plassene skal tilby lading av elektrisk bil.

§ 4.3 Parkering- sykkel

Parkeringsdekning innen planområdet iht. gjeldende kommuneplan, minst 2 plasser pr. 100 m2 BRA. Felles sykkelparkering innen planområdet og slik vist på plankartet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde- o_Friområde

Lekeapparater og benker tillates oppført innenfor formålet o_friområde. Mindre rydding og tilrettelegging av stier tillates.
Akebakken sørøst i planområde skal bestå, og kan ikke brukes som riggområde eller annen teknisk bruk ifm. byggearbeid.
Ved behov til utvidet barnehagekapasitet i framtiden, kan o_friområdet nord for barnehagetomten inngå i friareal disponert av barnehage.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtenes veiers nivå.

§ 6.2 Infrastruktur H390_01

Innenfor et område på 4m tilside for senter linje, tillates det ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretas graving uten godkjenning av Sandnes kommune. Arealet kan tilrettelegges til lek innenfor de gitte rammene.

§ 6.3 Bevaring kulturmiljø H570_02

Eksisterende gårdstun, bygninger og hage til Kultur- og aktivitetssenter- Varatun Gård skal bevares.

Det tillates ikke tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetning om å bevare og å videreutvikle områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

Hagen sør for bygningene skal holdes fri for bebyggelse og annet utstyr (mindre bygg som boder, overbygget uteplass, lekeapparater o.l.)

Den delen av hensynsonen som ligger innenfor eiendommen regulert til barnehageformål, kan opparbeides til lekeplass. I samråd med byantikvaren kan det settes opp lekeapparater. Tre- og jordfarger skal prioriteres. Andre mindre bygg som boder, overbygget uteplass, pergola ol. kan tillates av byantikvaren.

§ 6.3.1 Steingjerder

Eksisterende steingjerder med allètrær slik anmerket i plankartet, skal bevares og reetableres. Dette senest ved nybygg av barnehage.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Senest ved nybygg av barnehage skal eks. renovasjonsanlegg erstattes med nedgravde avfallscontainere. Nytt anlegg skal være ferdig opparbeidet før nytt bygg tas i bruk.
- –Det må utarbeides tekniske planer, inkludert utomhusplan. Dette ved nybygg av barnehage eller andre byggetiltak der kommunene anser dette som nødvendig. Tekniske planer må være godkjent før byggetillatelse kan gis. Ev. rekkefølgekrav tilknyttet tekniske planer avklares med kommunen.
- Dersom det er grunn til å tro at det finnes forurensinger i grunnen, må dette undersøkes i henhold til Forurensingsforskriften del 1, kapittel 2. Der det finnes forurensinger over normverdiene må det lages tiltaksplan som skal være godkjent av Sandnes kommune v/ Bymiljøsjefen, før gravearbeidene kan igangsettes.

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804

Saksnummer

---

§1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

A. Byggeområder med arealer for
   1. Boligformål
   2. Forretninger
   3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.

B. Trafikkområder

C. Friområder:
   Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt tilbygningslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, Atriumshus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr.70, bnr. 343 tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt.
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelands gate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Møneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Arealet (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1.etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. Veirett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

		regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	1028	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	21121.26 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	21121.26 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	379.93 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	4633.49 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	21116.49 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	4.77 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6804
Navn	Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/09/1969 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6804.pdf

Delarealer

Areal	0.08 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Areal	19630.46 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Id	2011115
Navn	Detaljregulering for barnehage på del av gnr. 69, bnr. 29, Varatun gård
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/19/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2011115.pdf

Delarealer

Areal	31.02 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Areal	136.82 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2010 - Veg

Id	98125

Navn	Endret regulering for adkomst til Varatun gård
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/24/2001 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_98125.pdf

Delarealer

Areal	0.28 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	863.04 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	85108
Navn	Reguleringsplan for deler av Varatun, endret og utvidet plan
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/08/1985 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_85108.pdf

Delarealer

Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	85308
Navn	Bebyggelsesplan for felt B1, Valldal, Varatun
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/19/1985 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_85308.pdf,Gjeldende_bestemmelser_85108.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	2.92 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	456.52 kvm
Feltnavn	Friområde med fredet
Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Detaljregulering for sykkelvei langs Dyre Vaas vei
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_202402.pdf
Areal	

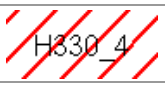
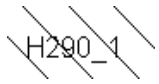
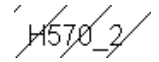
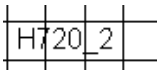
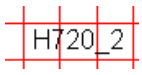
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Vedtatt dato: 08.10.1985
Dato for siste endring: 19.03.1986

Reguleringsplan for deler av Varatun – Endret og utvidet plan

Reguleringsbestemmelser

PlanID 85108

Saksnummer

---

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser.
Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2 Boliger: tettliggende hus, kjede- og rekkehus felt B1.

2.1 Før bygging på et felt skal det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet godkjent av hovedutvalget for teknisk sektor.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstille, "Krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune" datert Sandnes byplankontor, 19.05.1983.

Bebyggelsesplanen skal i tillegg fastlegge takvinkel, avstand fra nabogrense og vindusplassering.

2.2 Innenfor grensene for hvert enkelt felt skal det bygges minst to boliger pr. da.

Innenfor hver enkelt tomt kan bebygd areal utgjøre inntil 35 % av tomtearealet. Garasje med inntil 40 m² grunnflate kommer i tillegg.

I tillegg til bilplass på hver enkelt tomt skal det avsettes plass til 0,5 bilplasser pr. tomt som felles gjesteparkering.

Innenfor felt B1 skal bygningene ha lik takform/takvinkel eller en variasjon som gir feltet et samlet og harmonisk uttrykk.

Det kan utarbeides nødvendige supplerende bestemmelser til bebyggelsesplanene innenfor rammen av reguleringsplanen, bygningslov og forskrifter.

2.3 Frittliggende boliger.

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen.

Husene føres opp med skrå takflate og med takvinkel mellom 30-45.

I vegg nærmere nabogrense enn 4 m skal vinduer være høytsittende, dvs. nedre karm skal være 1,60 m over golv.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimalt 40 m² grunnflate.

§ 3 Fellesbestemmelser

Lekeplasser inne i et felt skal opparbeides samtidig med feltet ellers.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt i bystyret 13.12.1973.

3.1 Garasje/gjesteparkering.

Der garasje blir plassert ved hver bolig skal det avsettes plass for minst en enkelt garasje og en biloppstillingsplass pr. tomt.

Der garasje blir ordnet i fellesanlegg skal det avsettes plass til en garasjeplass pr. bolig og 0,5 ekstra biloppstillingsplass pr. bolig.

Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding, selv. Om garasje ikke skal bygges samtidig med huset.

Minste avstand til vei skal være 1 m, dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med veien, og 5 m, dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på veien.
Dette gjelder ikke hovedsamleveier.

Garasjer kan innenfor byggeforskriftene føres opp i nabogrense, også som tilbygg til boligen.

3.2 Største tillatte byggehøyde:
For hus uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

3.3 Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egne tomtegrenser også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og ellers et tiltalende utseende.

Takutstikk skal holdes innenfor egen tomtegrense, dersom ikke annet blir bestemt i bebyggelsesplanen.

Bygningsrådet skal se til at bygninger og garasjer får en god plassering og harmonisk utforming.

3.4 Bygningsrådet kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale tiltak, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

§ 4 Allmennyttig formål.

I området kan oppføres tennishall.

Tennishallen skal etter bygningsrådets skjønn ha en tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning. Trafokiosk skal gis plass innenfor tennishallens bygning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde delen av tomten som viser tilkjøring, parkering, beplantning, innhegning og framtidig utvidelse av bygninger. Området skal legges til rette offentlighetens bruk og planlegges i samarbeid med bygartneren.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.
Maksimal mønehøyde: 10 m.

§ 5 Spesialområde.

5.1 Deponi for hydroksydslam.

Området skal inntil videre nyttes av Sandnes kommune som deponi for hydroksydslam.

Området skal til enhver holdes forsvarlig inngjerdet og avlåst.

I den grad forholdene tillater det skal område tilplantes langs inngjerdingen.

5.2 Fornminner.

Gravhaugene er fredet i henhold til lov om kulturminner.
Det må ikke foretas inngrep i disse eller tilhørende sikringssone på 5 m uten etter avtale med Arkeologisk museum i Stavanger. I byggefasen skal fornminnene med sikringssone inngjerdes.

§ 6 Friområder.

Tømming av fyllmasser i friområdene er ikke tillatt.

Ingen trær må felles uten godkjenning av bygartneren.

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

Bygging av trafo kan også tillates, dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil virke skjemmende i friområde eller lekeplass som bestemt i reguleringsplan.

§ 7 **Fellesbestemmelser her under trafikkområder.**

Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. De viste frisiktsonene ved veikryss skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten blir hindret i en høyde 0,5 m over veinivået.

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei.

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

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
04.03.1986 og 19.03.1986		**Diverse endringer i bestemmelsene** **§2.3** Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimalt 40 m² grunnflate. **§§2.4, 2.5, 2.6 og 2.7** er fjernet. **§3 Almennyttig formål**– endret til **§4 Almennyttig formål** **§3 Fellesbestemmelser** er lagt til: Lekeplasser inne i et felt skal opparbeides samtidig med feltet ellers. Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt i bystyret 13.12.1973. 3.1 Garasje/gjesteparkering. Der garasje blir plassert ved hver bolig skal det avsettes plass for minst en enkelt garasje og en biloppstillingsplass pr.tomt. Der garasje blir ordnet i fellesanlegg skal det avsettes plass til en garasjeplass pr.bolig og 0,5 ekstra biloppstillingsplass pr.bolig. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding, selv Om garasje ikke skal bygges samtidig med huset. Minste avstand til vei skal være 1m, dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med veien, og 5 m, dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på veien. Dette gjelder ikke hovedsamleveier. Garasjer kan innenfor byggeforskriftene føres opp i nabogrense, også som tilbygg til boligen. 3.2 Største tillatte byggehøyde: For hus uten eller med nedgravd kjeller:

		mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6m over grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde. 3.3 Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egne tomtegrenser også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning. Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og ellers et tiltalende utseende. Takutstikk skal holdes innenfor egen tomtegrense, dersom ikke annet blir bestemt i bebyggelsesplanen. Bygningsrådet skal se til at bygninger og garasjer får en god plassering og harmonisk utforming. 3.4 Bygningsrådet kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale tiltak, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m. **§4 spesialområde** er endret til **§5 Spesialområde** **§5 Friområder** er endret til **§6 Friområder** **§6 Fellesbestemmelser her under trafikkområder** er endret til **§7 Fellesbestemmelser her under trafikkområder**

1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

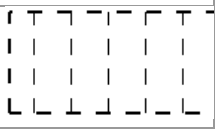
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

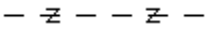
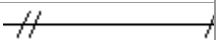
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur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

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

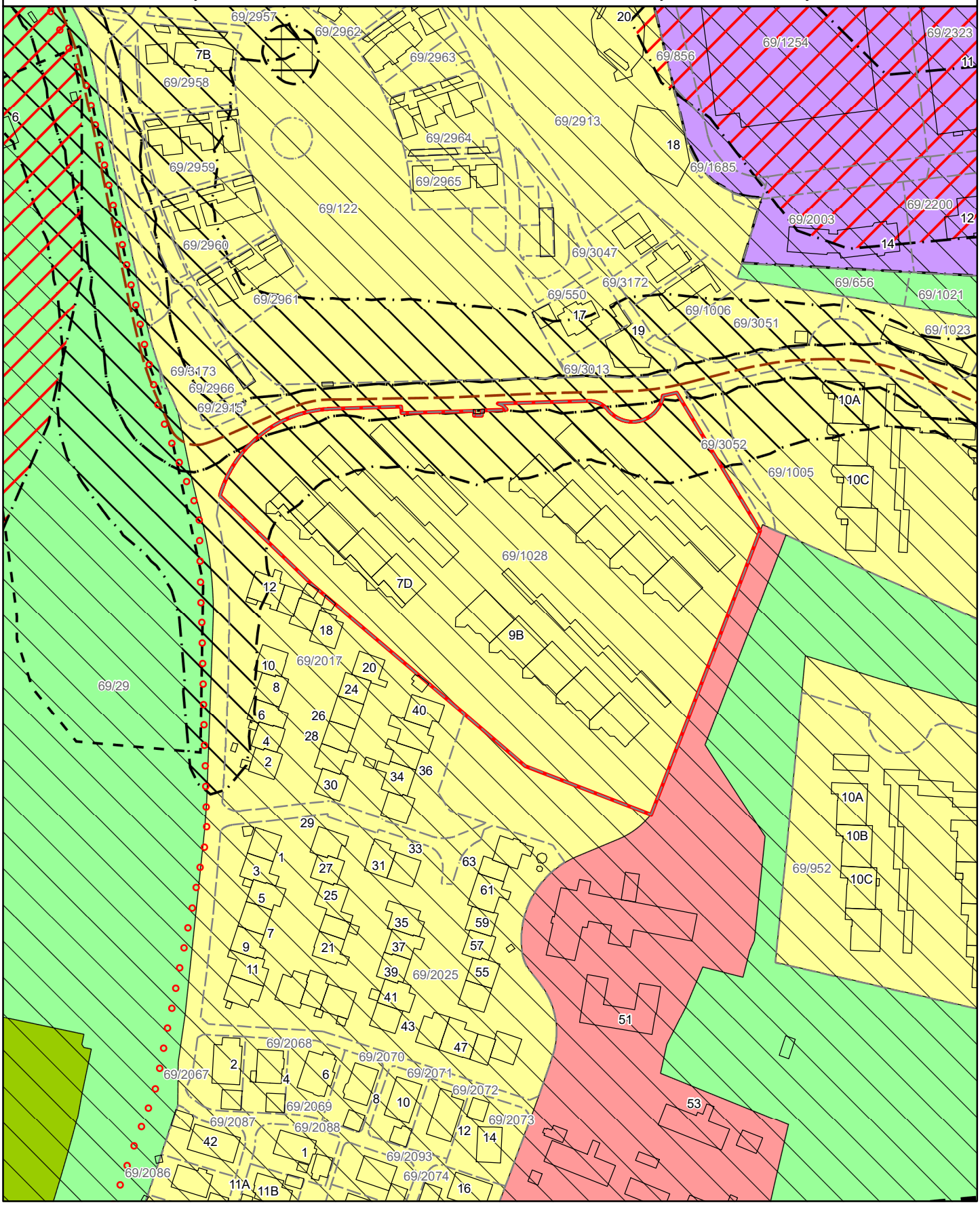
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2026-08-03 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

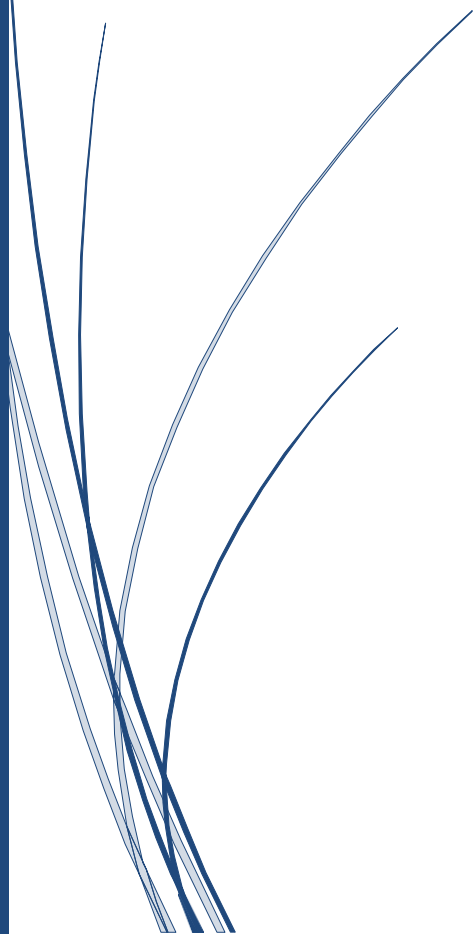
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer



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

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Utnyttelse 11

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

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

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

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

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad 15

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

1.21 Parkering 17

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

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

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan 19

1.22.2 Mobilitetspunkt 19

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8) 19

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

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

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

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

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

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

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

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

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

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

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

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

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

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

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

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

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

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

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

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

Stedsanalyse:

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

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

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

Retningslinje stille områder

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

Retningslinje støyskjerming

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

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

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

1.13 Utnyttelse

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

Øvrige områder: 60-100 % BRA

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

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

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

Arealkrav:

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

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

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

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

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

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

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

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

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

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

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

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

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

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Turstier

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

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

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

1.21 Parkering

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

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

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

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

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

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

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

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

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

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

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

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

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

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

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

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

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

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

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

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

Retningslinje parkering

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan

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

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

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

1.22.2 Mobilitetspunkt

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

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

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

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

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

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

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

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

1.26.1 Generell bestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje
Massedisponeringsplan skal dokumentere:

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

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

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

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

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

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

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

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

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

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

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

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

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.

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

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

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillattes:

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

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

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

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

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

1.37 Retningslinje Naust

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

1.38 Medvirkning i planprosesser

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

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

Lokalsenter Hommersåk

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

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

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

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

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

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

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

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

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

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

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

d) Ha57 Sviland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

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

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

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

c. Lurahammeren (Lu24)

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

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

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

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

e. Jadarmarka (Se17)

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

f. Høylandsmyra (Au24)

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

g. Tronsholen (AU29)

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

h. Stokkeland (Ga26)

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

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

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

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

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

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

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

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

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

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

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

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

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

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

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

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

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

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

2.4.6 Parkering

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

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

Bestemmelser til enkeltområder

Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle
I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

Hø18 Breivik
Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

Infiserte masser må håndteres på en sikker måte for å unngå spredning av uønska arter.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

Hø31 Foreknuten

Ved detaljregulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

- *Landskapshensyn skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 m^2.*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

For områdene Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og Hø50 Bersagel.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3

2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

Lauvvik- sør (Hø10)

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensing av grønnstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

Gjøysa gård (Fo23)

Området er avsatt til fritids og turistformål. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme.

Endelig avgrensing av området fastsettes ved regulering. Videre må trafikksikker adkomst vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

a Norestraen (Trf4)

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

b Dale (Ha10)

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9). Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved detaljregulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

c Tronsholen (Trf5)

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

e Hoveveien (Trf8)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

f Midtbergmyra (Trf9)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

g Prinsensvei 5 (Lu15)

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

h Riska (Ri5)

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavnplasser som går tapt må erstattes.

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

j Bikinifabrikken (Fi16)

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan. Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk stedskarakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

k Sa11, Gamle brannstasjon

Området avsettes til næring /tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

l Ha61, Skippergata

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

m Hø55 Bakernes paradis

Området skal planlegges for fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter

n Lu42 Forussletta

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

o Ma22 Malmheim sentrum

Området avsettes til bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

p Lu39 Stavangerveien

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

- Alle skolefunksjoner samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14.
- Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i område, i Prinsens vei 1, 3 og 5.
- Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset.
- Det opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

a. <u>Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)</u>

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

b. <u>Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9</u>

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.

Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.

<u>Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport</u>

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nordvestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl. Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Bestemmelser til områder for massedeponering

<u>Deponeringsområde Sviland (Sv11)</u>

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2)

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturreservat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

Fo3 Fossandmoen

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare.

Kommunens sektormyndighet for miljøretta helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt.

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal
Fo24 masseuttak Nedre Espedal

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensing av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.
Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog, jf. også § 1.33 og 1.34.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet.

- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksiterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet: Klyngetunet på Nedre Espedal utgjør et kulturmiljø av regional verdi. Kulturmiljøet skal ivaretas gjennom flytting av klyngetunet som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.
- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan. Av hensyn til samlet belastning i vassdraget må det i tillegg vurderes om tiltaket krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

Retningslinjer til Fo24:
Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med Vegnorm for Sør-Rogaland.

3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass. På Ha48, Fjogstad, tillates det kun opparbeidet 6 HC-plasser.
Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring.

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjørte masser skal være rene.
Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad 750 m2 BYA. Topp gulv skal være kote 62,5. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 70. Topp gesims kotehøyde maks 67. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett. Utbygging krever ikke ytterligere plan.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.27.

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

i) Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
ii) Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekkedrag ned mot Svilandsåna.
iii) Bekkedraget skal være åpent.
iv) Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsånå, verken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
v) Maks varighet på tiltaket må være 5 år.
vi) Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter «Forskrift om fremmede organismer», jf. § 18.

5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

Lokalisering
Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.
Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m2 BYA	200 m2 BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m2 samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m2 samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m2 BYA.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m^2 BRA inkl. bod	120 m^2 BRA inkl. bod.

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.
Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

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

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

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):
Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):
Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m^2 bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):
Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes**.**

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska
Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel
Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsinteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3) Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310 _1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310 _3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320 _1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02
Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.
Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.
Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06
Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810_20
Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21
Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er sluttført.

Hensynsone for Stokkastø H820_03
Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.
Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820_04
Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.
Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.
Detaljregulering skal omfatte hele området.
Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:
Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.
Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

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

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

Retningslinje

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

Retningslinje

Hensynssone H590_1 (Åreskjold):
Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen:)
Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m^2 BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

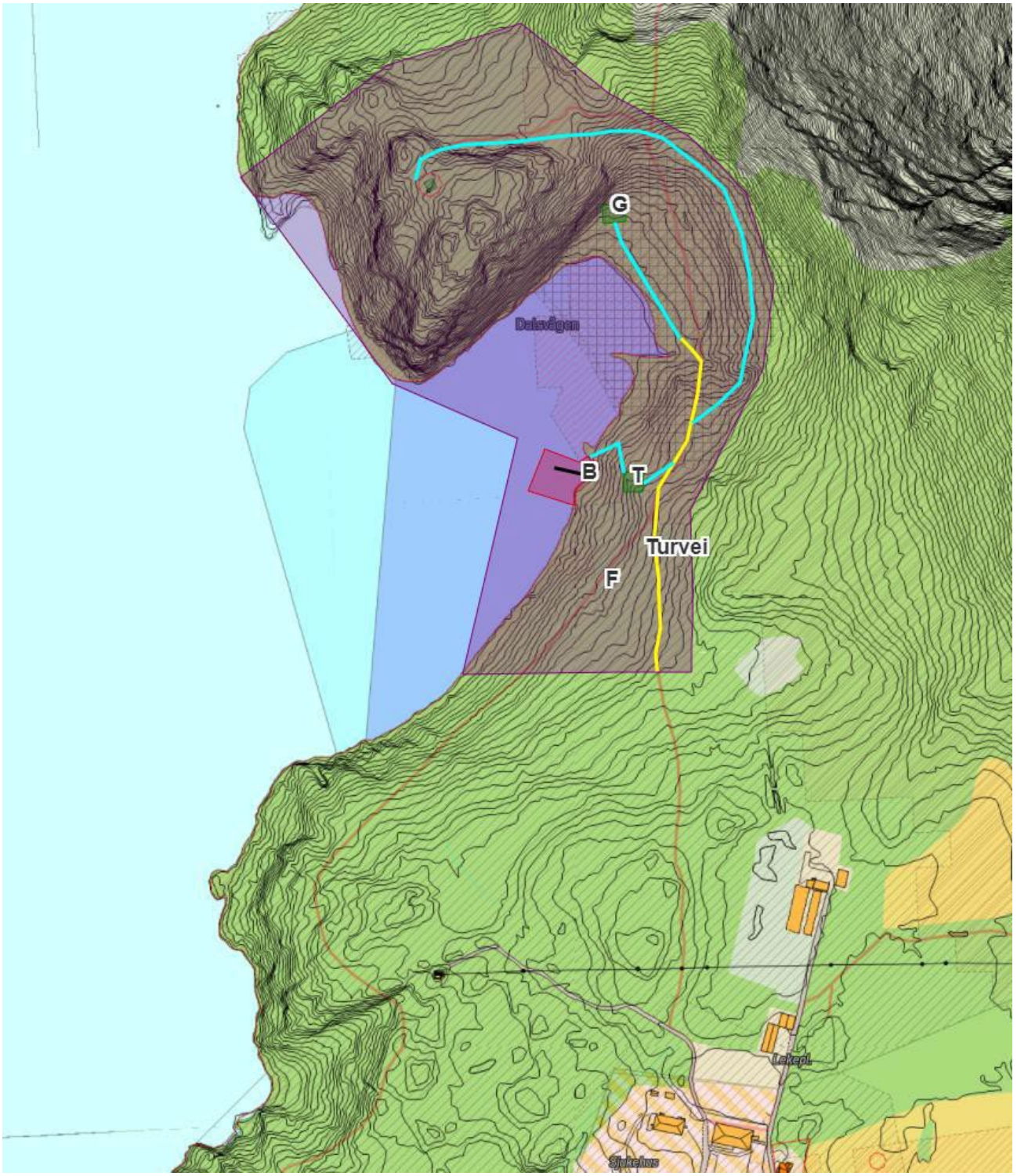
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: **Illustrasjonskart datert 20.10.22**

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.



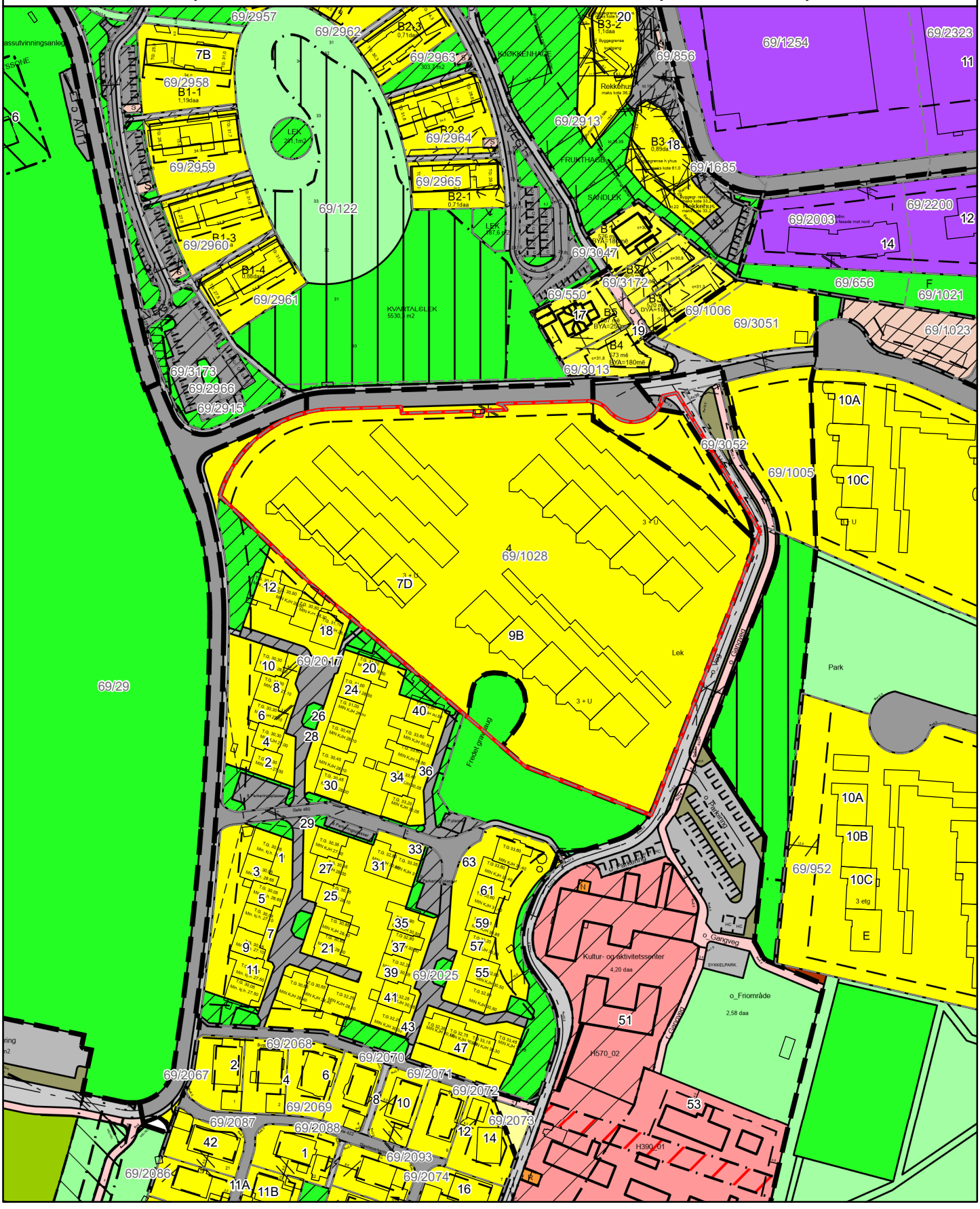
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Dyre Vaas vei 9A, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:2,000
Planident: 85308,6804,20111
Ikrafttredelsesdato: 19.5.2015,19.6.1985,24.4.2001,9.1.1969

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



SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 65080 65080
SS/akh
Ark. 69/1028

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt.

4300 SANDNES.

Ferdigattest.

I henhold til besiktigelse den 31.1.1973 meddeles herved ferdigattest for blokk B på gnr. 69 bnr. 1028, Lura (Varatun 4 A).

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet i møte 29.6.1971 sak 524/71.

Sandnes, den 1. februar 1973

Kaare Christiansen
bygningssjef

Steinar Skjørestad
ass.ing.

Gjenpart til ing. Haugland, Langgt. 98.

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 25.06.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Nedim Ploco

Vår ref: 201202359-2V
Arkivkode : O: : 69-1028

D sak 742/2012 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1

Gnr./Bnr: 69/1028	Byggeadresse: DYRE VAAS VEI 9A – Blokk 9
Tiltakets art:	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2 Fasaderehabilitering, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger
Byggets/anleggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker:	FORUM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver m/adr.:	DYRE VAAs VEI BORETTSLAG, Storgata 41, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 23.04. 2012 mottatt: 24.04. 2012
Siste dokument mottatt: 24.04. 2012

Fakta:
Det søkes om tillatelse til fasaderehabilitering, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger.
BYA=68m^2 BRA=404m^2

Gjeldende plan:
Reguleringsplan 6804, for Varatun Øst, samt del av Trones.

Protest og merknad:
Naboer er varslet, ingen innvendinger er mottatt.

Bygningssjefens vurdering:
Bygningssjefen mener at tiltak kan utføres slik som tegninger og fotomontasje viser.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Med hjemmel i pbl § 23-1 gis foretakene i saken ansvarsrett for omsøkte fagområder.

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

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

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

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Nedim Ploco
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Vedlegg:
Stemplede situasjonskart, plan og fasadetegning, fotomontasje (sendes kun til ansvarlig søker)
Orientering om klagerett

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 62046
KC/akh

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 29. juni 1971.

Sak 524/71.

Sandnes boligbyggelag.

Søknad v/arkitektene Tonning og Øglænd mottatt 3.6.71 om oppføring av 3 stk. boligblokker i 3 etasjer på gnr. 69 bnr. , Varatun (Varatun 4a). Tilsammen 42 stk. 2-romsleiligheter og 42 stk. 4-romsleiligheter.

Grunnflater:

Blokk A - 915 m2 i 3 etg.	Brutto golvareal:	2745 m2	30 leil
Blokk B - 915 m2 i 3 etg.	" "	2745 m2	— " —
Blokk C - 732 m2 i 3 etg.	" "	2196 m2	24 leil.
Ialt		7686 m2	

Byggemåte: Yttervegger av dels betongelementer og del bindingsverk med trepanel utvendig. Etasjeskillere i armert betong.

Attester om nabovarsel foreligger.

Boder og garasjer skal bygges utvendig. Tilsammen 71 garasje å 18 m2. Totalt 1278 m2 og 84 boder på totalt 420 m2.

Det er behov for 105 bilplasser. Med garasjer og avsatte bilplasser får en plass nok til 120 biler.

I henhold til kap. II pkt. 13 i "Forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom" er det her nødvendig med tilfluktsrom for 210 personer. Blokk C skal oppføres med 2 stk. tilfluktsrom i kjelleren og hvert av disse har en kapasitet på 87,1 m2 netto golvflate dvs. 145 personer. Totalt 290 pers.

Det er stor sansynlighet for at blokk A kommer i konflikt med kommunale ledninger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Dører fra trapperom i blikk C til kjeller må utføres som selvlukkende A.60 dører. Jfr. Forskriftenes kap. 55:5249.

2. Samtlige dører fra gang (trapperom) til leilighet må utføres som selvlukkende B.30 dører. Jfr. forskriftenes kap. 55:5244.

3. Takvannet må ledes bort i innvendige nedfallsrør. Jfr. forskriftenes kap. 45:21.

4. Tilfluktsrommene må utføres i samsvar med sivilforsvarets krav og forskrifter.

5. Utvendig kledning skal være ubrennbar. Av den grunn kan trepanel ikke godkjennes, bortsett fra mindre partier under vinduer etc. Jfr. forskriftenes kap. 55:42412 a.

6. Innkjøringsforholdene til garasje og parkeringsanleggene må avklares i nærmere i samarbeid mdd byplansjefen.

7. Dersom noen av blokkene kommer i konflikt med kommunale ledninger, må byggherren for egen regning legge om disse etter anvisning fra ingeniørvesenet.

8. Samtlige rom skal ha frisklufttilførsel og avtrekk i samsvar med forskriftenes kap. 47:131.

9. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.

10. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Det henstilles til byggherren å oversende et sett tegninger av tilfluktsrommet til sivilforsvaret.

Rett utskrift:

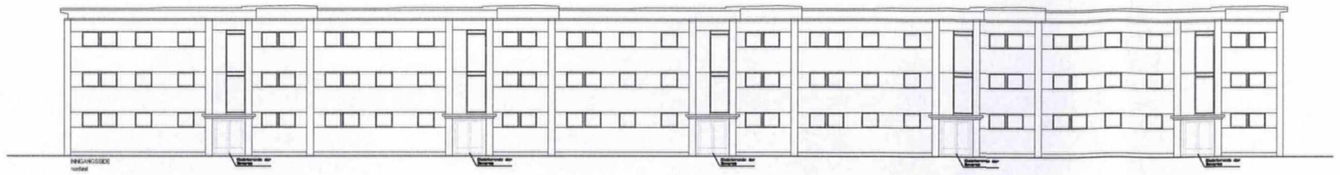
A. Hansen

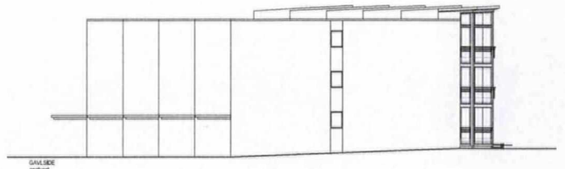
Oversendes Sandnes boligbyggelag under henvisning til ovenstående vedtak.

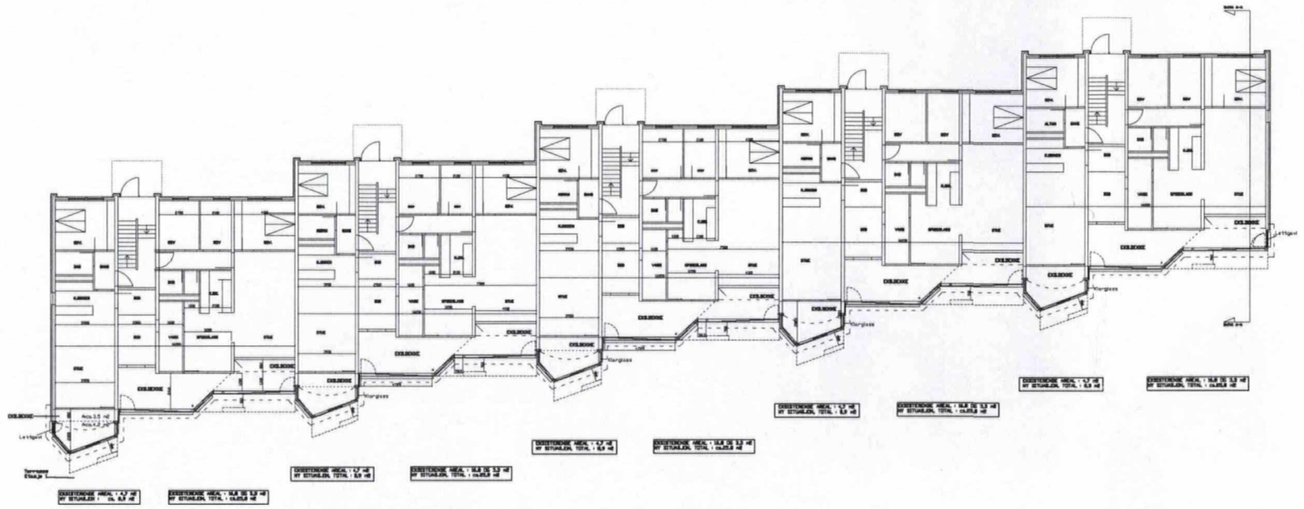
Sandnes, den 30. juni 1971

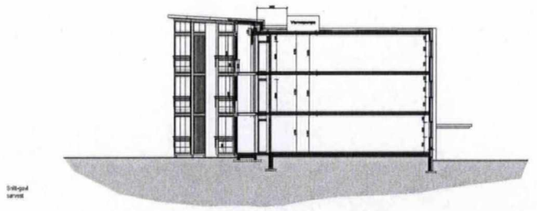
Kaare Christiansen
bygningssjef

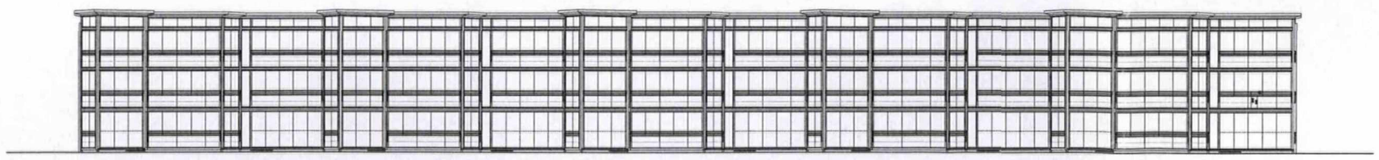
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan.

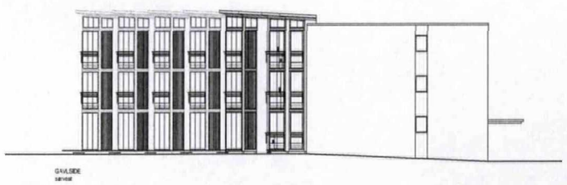












Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 742/2012

Blokk 9

RAMMESØKNAD

REVISJON	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

Dyre Vaas vei brl Sandnes

Fasaderehabilitering, nye balkonger,utv. & innglassing eks. balkonger

Blokk 9

MÅLESTOKK	1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	FT			
KONTROLLERT	PJ			
DATO	01.05.2012	1963	3002	
FILNAVN	1963_plan_fasader_snitt_A1.dwg			

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

text style: simplex



Godkjent av byggingssjefen i Sandnes kommune

Sak: 742/2012

Blokk 9

N

RAMMESØKNAD

Dyre Vaas vei brl Sandnes

Fasaderehabilitering, nye balkonger,utv. & innglassing eks. balkonger

Situasjonskart-rehab_blokk-9

MÅLESTOKK	1:1000	PROSJEKT NR	TEGN NR
TEGNET AV	ST		
KONTROLLERT	PJ	1963	8004
DATO	01.05.2012		
FILNAVN	1963_Situasjonskart_A4.dwg		

ARKITEKTER MNAL NPA. - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5018 Bergen
TEL: 55 36 59 00 FAX: 55 36 67 60 E-post: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

1

BALCO

PRINCIPSKISS

Dyre Vaa's vei
Sandnes
2012-04-11

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 742/2012

Bokk 9

SOVEROM 12.6 M2
SOVEROM 8.1 M2
SOVEROM 6.1 M2
SOVEROM 12.9 M2
BAD 3.8 M2
GANG 4.0 M2
GANG 6.0 M2
TRAPPEROM
BAD 2.6 M2
WC 1.5 M2
KJØKKEN 5.5 M2
BOD 4.2 M2
GR. SAK
GR. SAK
TØRK.
TØRK.
BOD 8.2 M2
VASKEROM 3.3 M2
KJØKKEN 6.9 M2
SPISEPLASS 6.8 M2
STUE 20.0 M2
STUE 28.9 M2
KLÆR
ALTAN
ALTAN
PUSSEPLASS
DUSJ
HYLLER
HYLLER
FUGES MOT TRAPPEROM
15 CM. LECA PUSSES
NEDFORT KASSE VED TAK
KANAL VED TAK INNKLES
DØR NR. 2.01
DØR NR. 2.02
DØR NR. 2.03
DØR NR. 2.04
DØR NR. 4.01
DØR NR. 4.02
DØR NR. 4.03
DØR NR. 4.04
DØR NR. 4.05
DØR NR. 4.06
DØR NR. 4.07
DØR NR. 4.08
DØR NR. 4.09
DØR NR. 4.10
2X3 BINDINGSVERK
2X2 BINDINGSVERK
CA 41
TN

Godkjent med forbehold av lovs- og forskrifter. Tillatelse må ikke oppfattes slik at de godkjente tegningene viser.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 31/10-71
Arkiv 691

SANDNES BOLIGBYGGELAG	TEGNING NR	MÅL
BOLIGBLOKKER	505.15	1:20
ETASJEPLAN	DATO	
	29.4.71	

ARKITEKTER MNAL BILIF TØNNING * LARS ØGLÆND
Arkitekter mnal Langgaten 19 Sandnes Telefon 02305-62597

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

1625

15

20

SÖPPEL

BOD

BOD

OVERBYGGET TØRKEPLASS

3"X3"

3"X4"

TAKNEDLØP

3"X4"

906

570

3"X4"

4"X6"

3"X4"

20

269

268

268

268

268

269

Godkjent med vilkår etter lov om byg-
ningsråd, sak 5417
Huset må ikke oppføres i strid med
ens de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 3/6-71
Arkiv 69

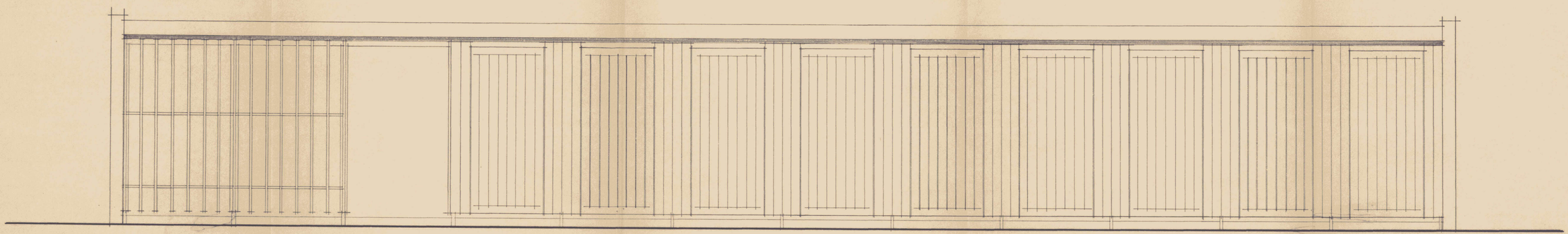
FASADE AV GARASJER

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER SAMMENBYGDE GARASJER OG BODER	TEGNING NR 595 - 09 DATO 6571	MÅL 1:20

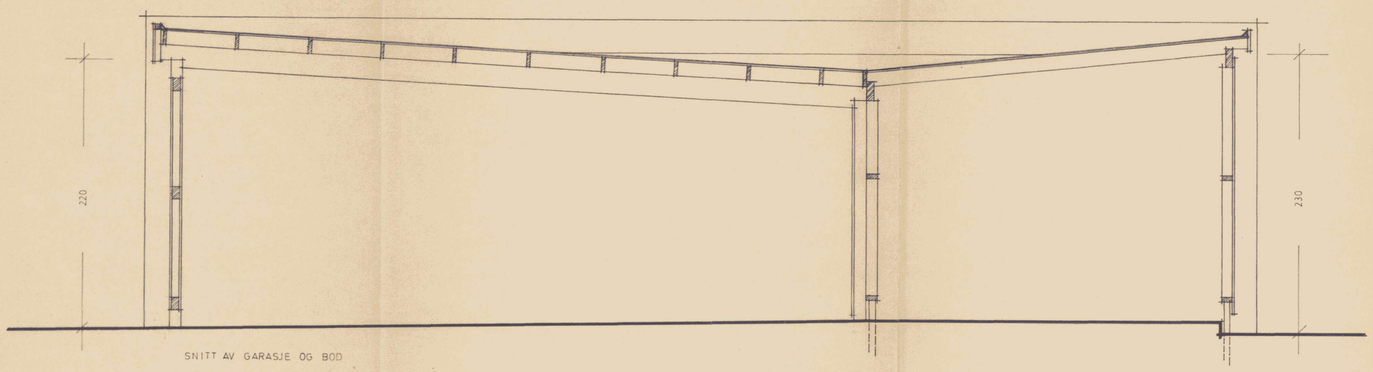
EILIF TONNING ★ LARS OGLÆND
Arkitekter m. n. a. f. Langgaten 10 Sandnes Telefon 04/63 48 89

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE AV BODER



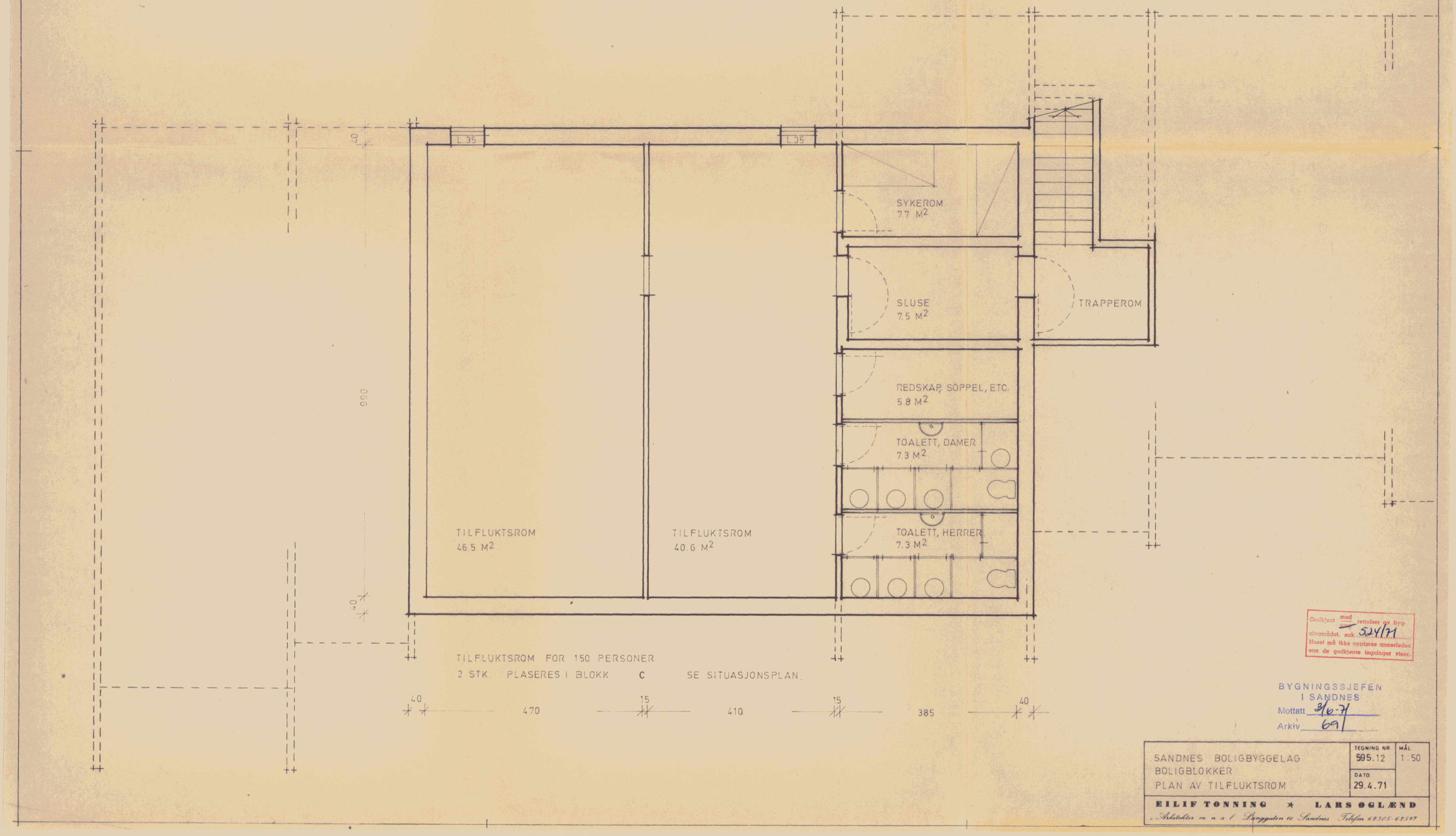
SNITT AV GARASJE OG BOD

Godkjent med rettelser og bet. ansøknaden, sek. 5247/71
Utstedt må ikke oppføres nærmere enn de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 9.10.71
Arkiv 691

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER SNITT GARASJE OG BOD, FASADE AV BODER	TEGNING NR. 595-08	MÅL 1:20
	DATO 7.5.71	
EILIF TØNNING * LARS ØGLÆND Arkitekter m.n.a.l. Langgaten 19 Sandnes Telefon 82305-82397		

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



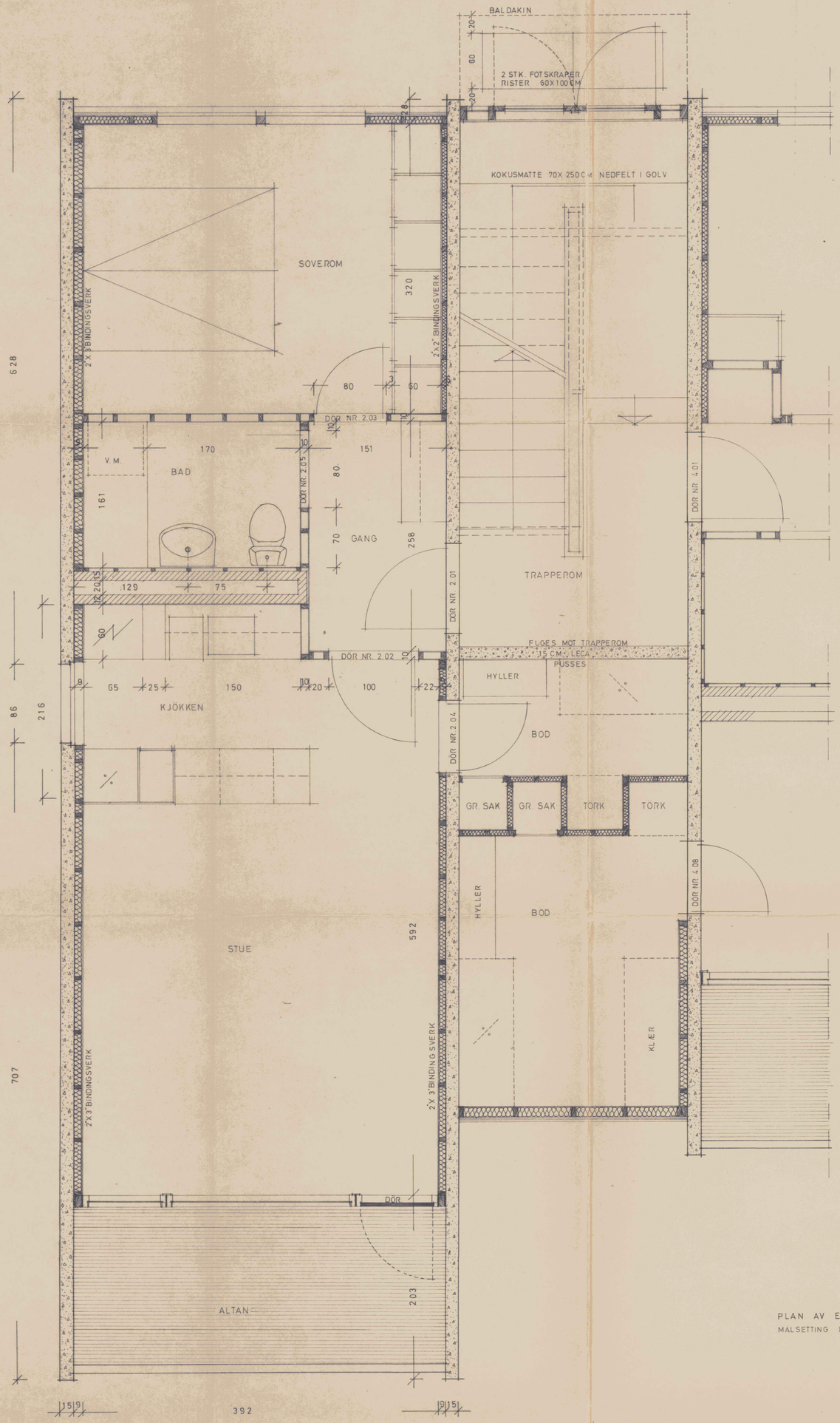
Godkjent med rettelser av byggningsrådet, sak 524/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

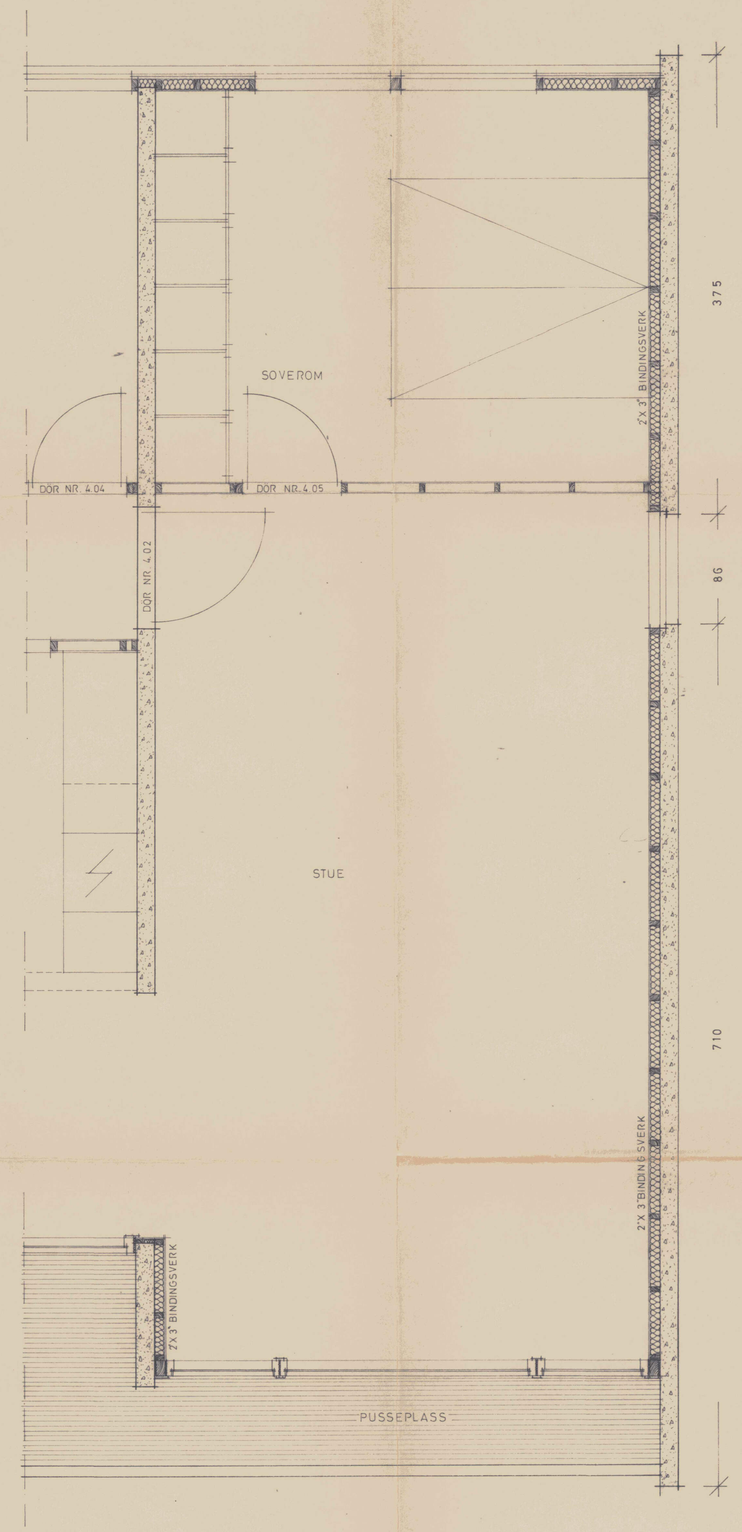
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 3/6-71
Arkiv 69

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER PLAN AV TILFLUKTSROM	TEGNING NR 595.12 DATO 29.4.71	MÅL 1:50

EILIF TONNING ★ LARS ØGLÆND
Arkitekter m.n.a.l. Langgaten 10 Sandnes Telefon 62305-62347

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





PLAN AV ENDELEILIGHETER I HVER BLOKK
MALSETTING DER MÅLENE AVVIKER FRA DE ANDRE LEILIGHETENE

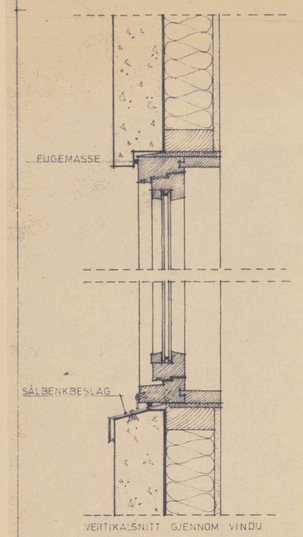
Godkjent med vennlig hilsen for byggesaksorden sak 524/71
Planet må ikke oppfattes anmeldelse om de godkjente tegninger vises.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 9/6-71
Arkiv 691

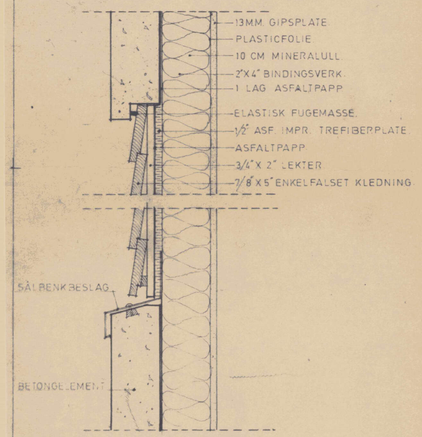
SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER ENDELEILIGHETER	TEGNING NR. 595-16 DATO 29.4.71	MÅL 1 20

ARILD TØNNING ★ LARS ØGLÆND
Arkitekter m. n. a. l. Langgaten 12 Sandnes Telefon 63505-63597

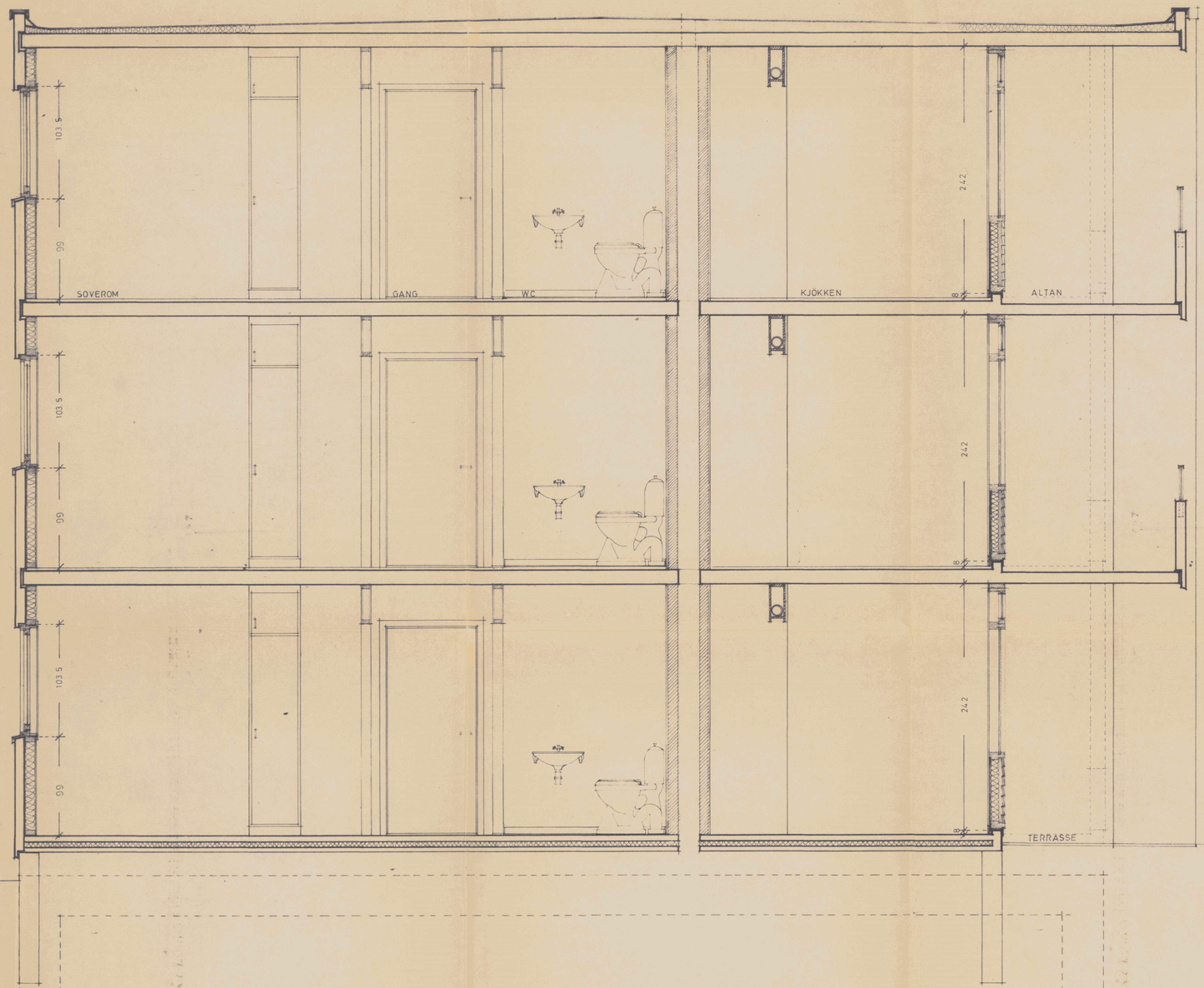
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

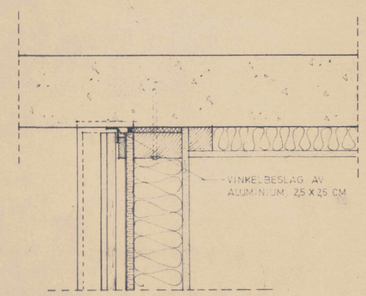


VERTIKALSNITT GJENNOM VINDU
M 1:5



VERTIKALSNITT GJENNOM FELT
MELLOM VINDU
M 1:5





HORISONTALSNITT GJENNOM VEGGFELT
MELLOM VINDU OG BETONGVEGG.
M 1:5

TILFLUKTSROM I BLOKK C

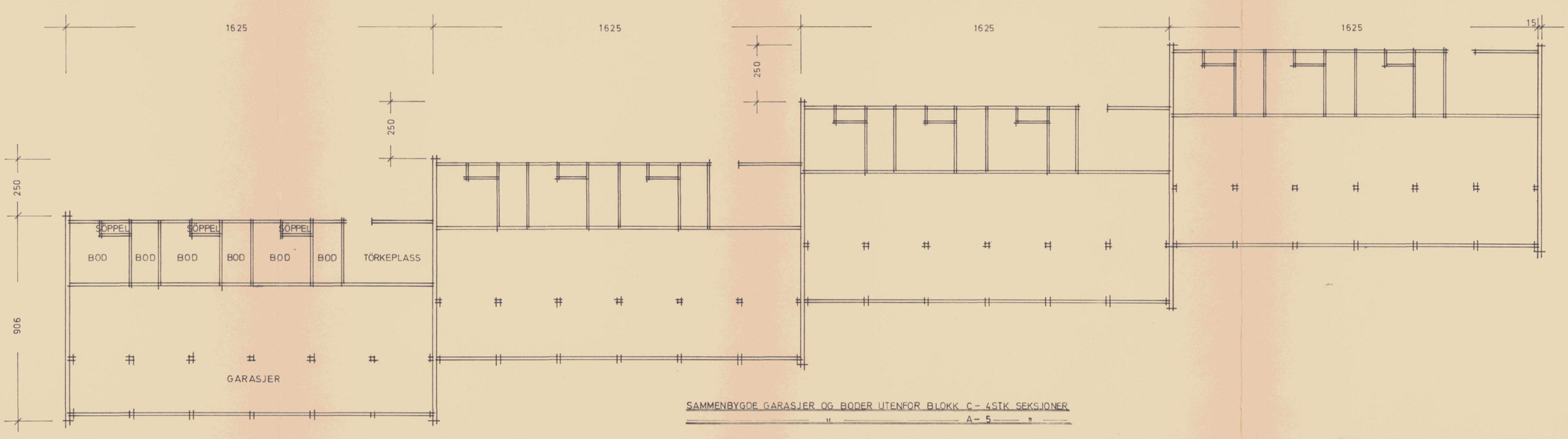
Godkjent med unntak av tegninger av byggetillatelsen gitt 5/4/71 sak 524/71
Bistand må ikke oppføres innenfor de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 3/6-71
Arkiv 69/

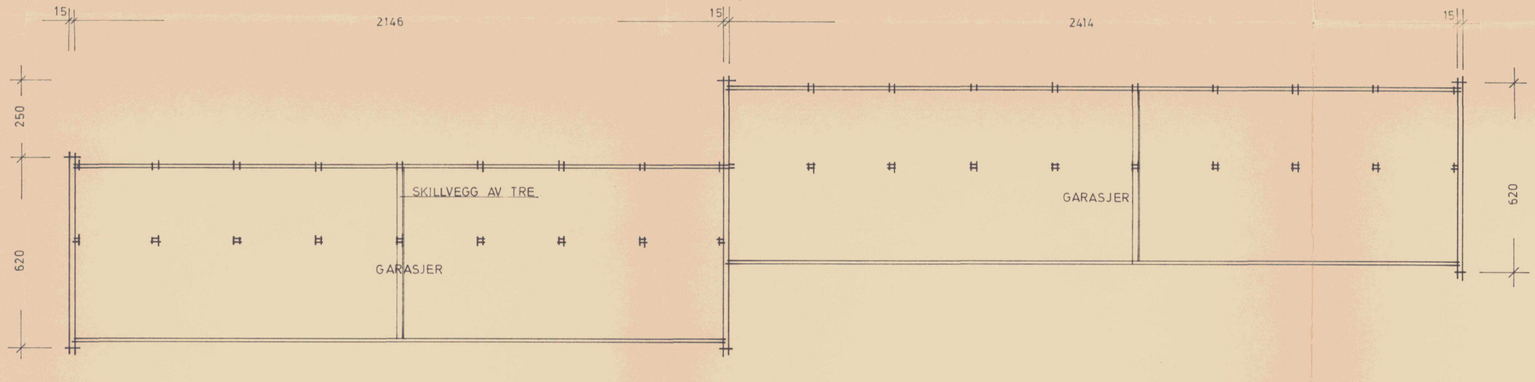
SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER TVERRSNITT	TEGNING NR 595.22 DATO 29.4.71	MÅL 1:20 1:5

EILIF TØNNING * LARS OGLAND
Arkitekter m.n.a.f. Langgaten 12 Sandnes Telefon 62013-62010

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



SAMMENBYGDE GARASJER OG BODER UTENFOR BLOKK C - 4STK SEKSJONER
" A - 5 "



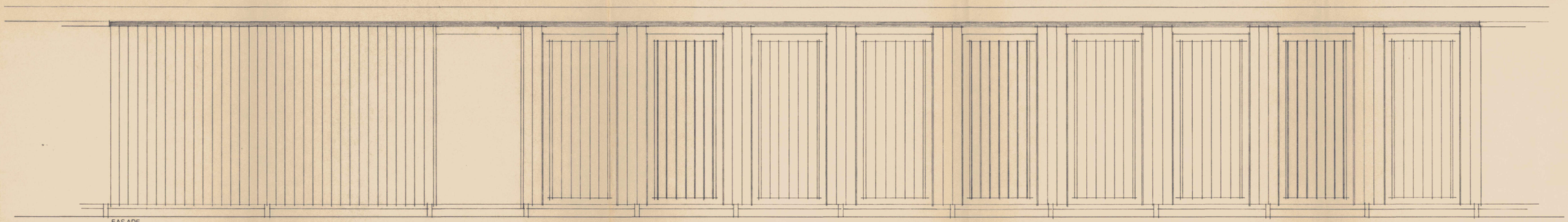
FRITTSTÅENDE GARASJEREKKER

Godkjent med vilkår vedtatt av byggningsrådet, sak.. 524/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

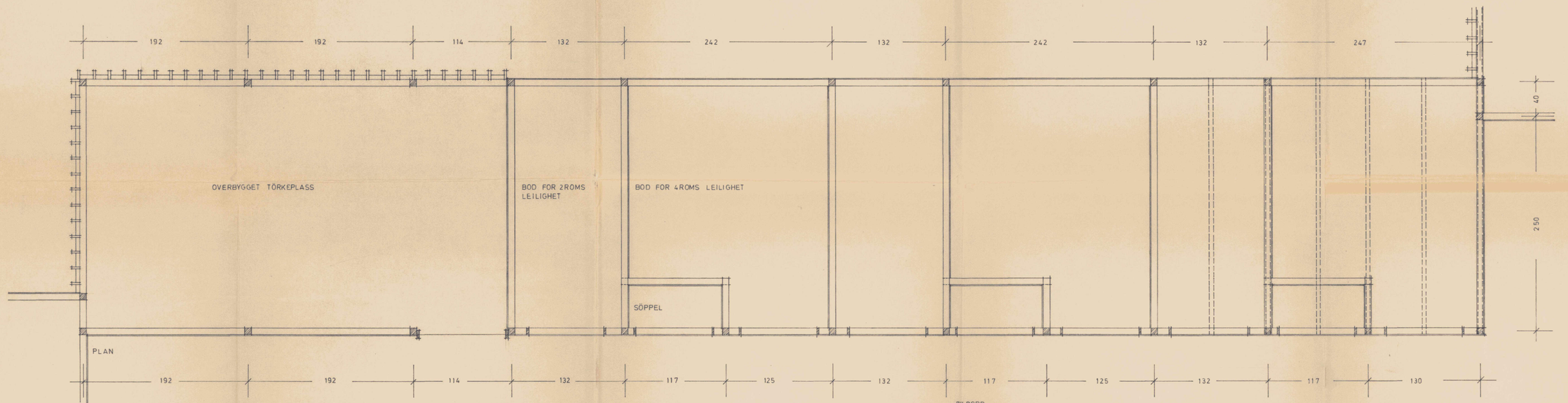
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 3/6-71
69/

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER PLAN AV GARASJER OG BODER	TEGNING NR. 595-04 DATO. 20.4.71.	MÅL 1:100
EILIF TONNING ✶ LARS ØGLÆND Arkitekter m. n. a. l. Langgaten 10 Sandnes Telefon 62305. 62397		

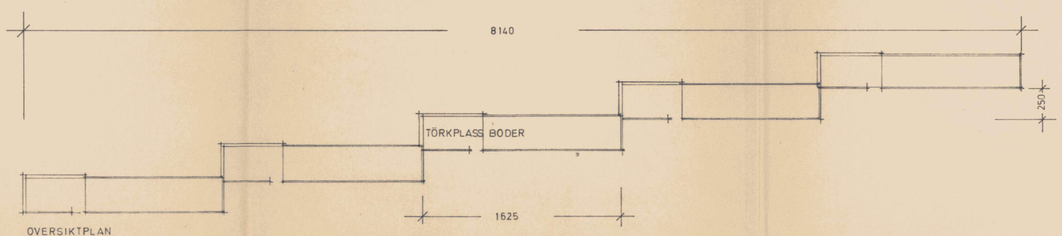
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



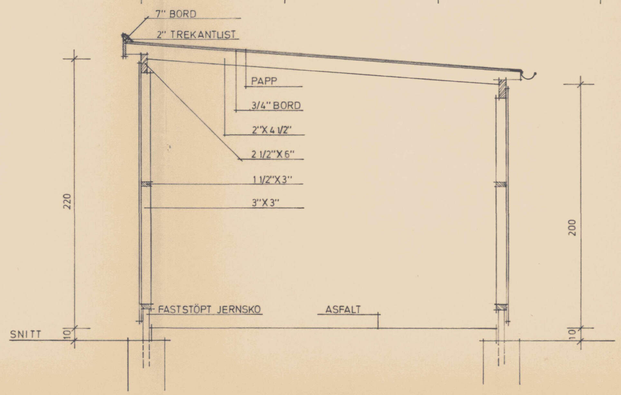
FASADE



PLAN



OVERSIKTPLAN



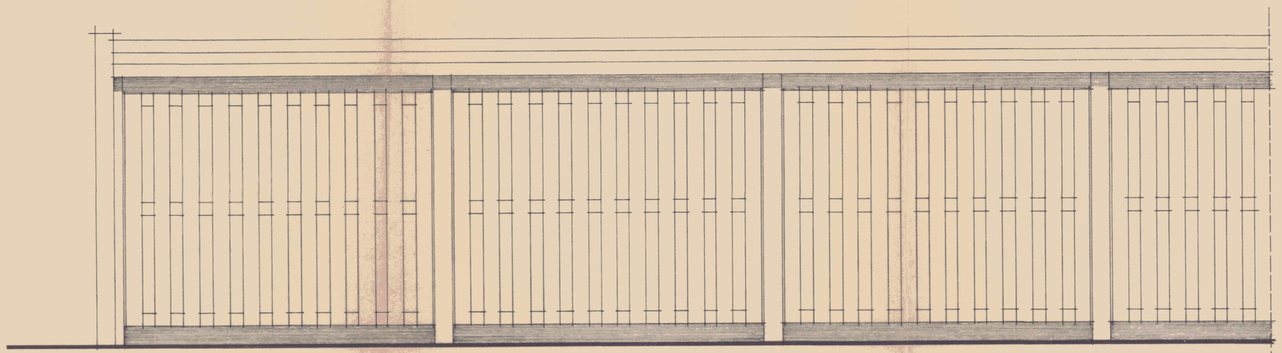
SNITT

Godkjent med rettelser og betingelser
stingrådet, sek. 52477
Ilsatt må ikke oppføres eller befor
enn de godkjente tegninger viser.

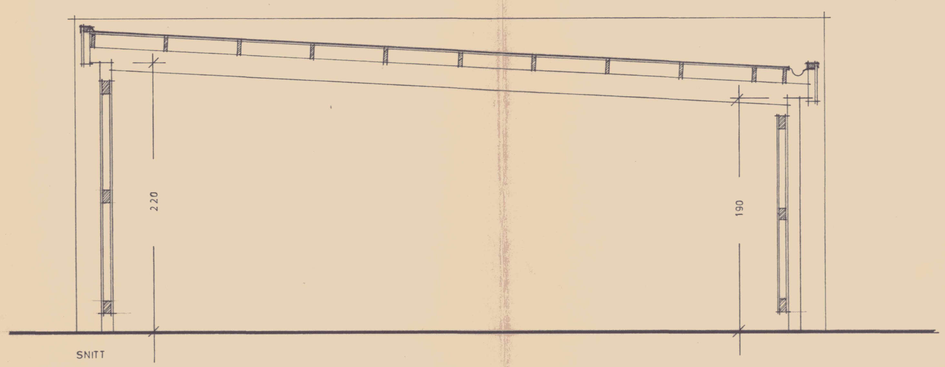
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 31.10.71
Arkiv 691

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER BODER – TØRKEPLASS	TEGNING NR 595.17 DATO 5.5.71	MÅL 1:20 1:200
EILIF TØNNING * LARS ØGLÆND Arkitekter m.n.a.f. Langgaten 12 Sandnes Telefon 62305-62397		

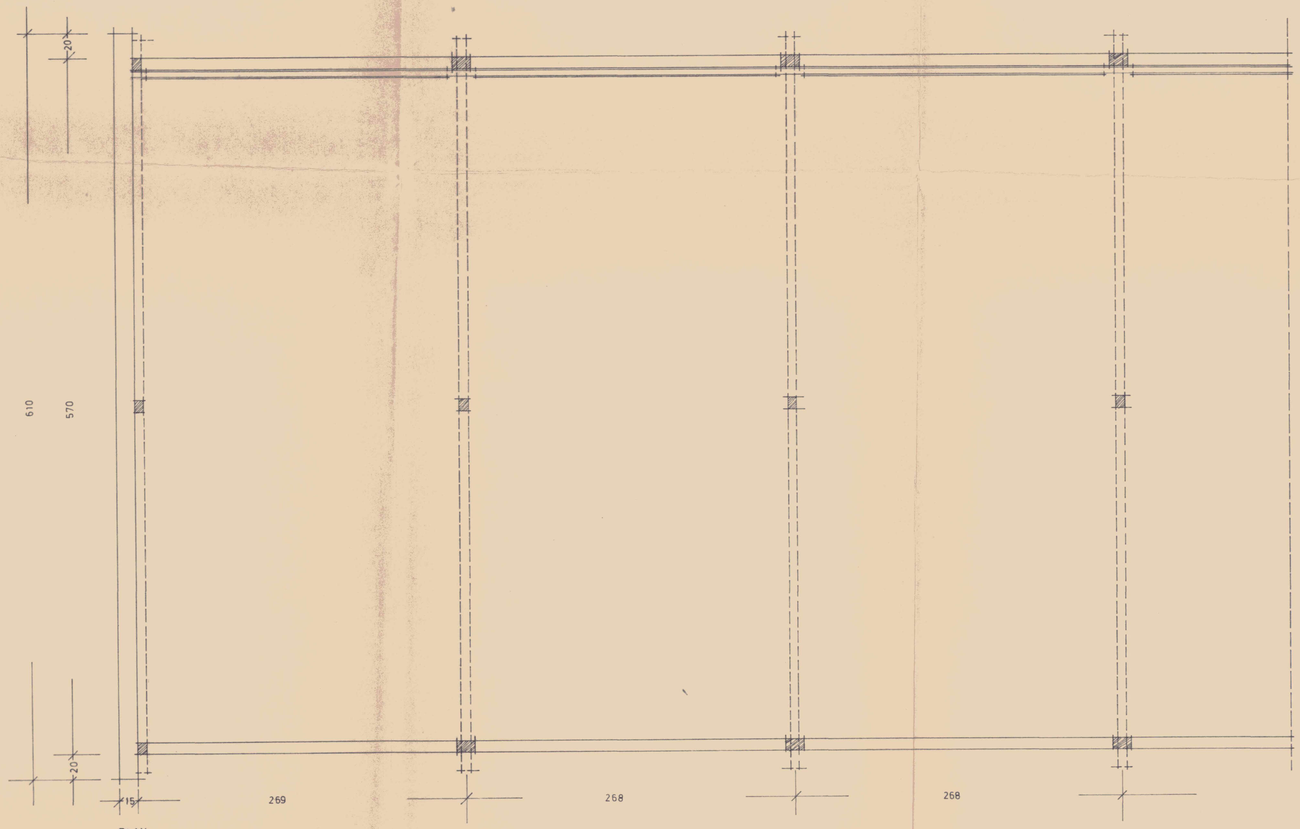
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



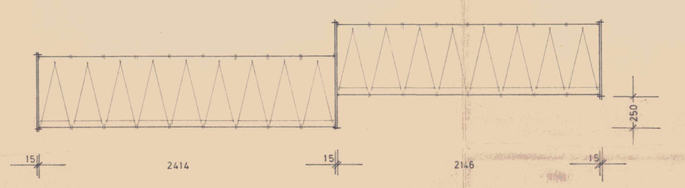
FASADE



SNITT



PLAN



OVERSIKTPLAN 1:200

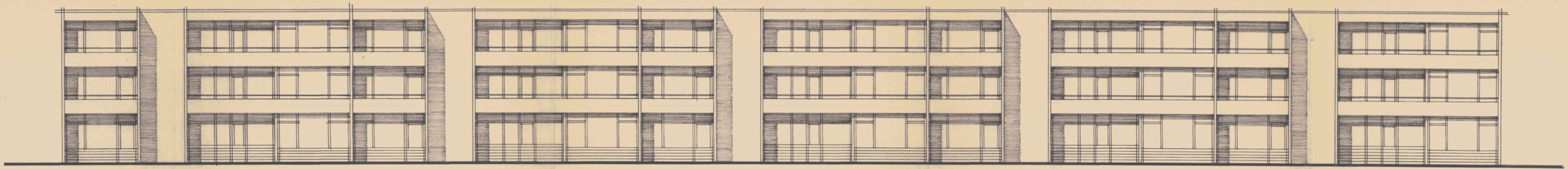
Godkjent med rettelser av byg-ningsrådet sak 524/71
Retter må ikke overføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

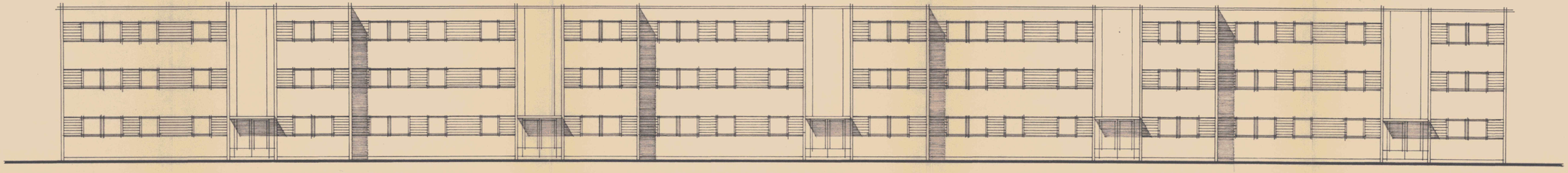
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 31.5.71
Arkiv 671

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER GARASJER	TEGNING NR. 595-18 DATO. 7.5.71	MÅL 1:20

EILIF TONNING * LARS ØGLÆND
Arkitekter m. n. a. l. Langgaten 10 Sandnes Telefon 62305. 62397

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





Godkjent med ~~merknad~~ revisjon av byggetillatelsesbrev, sak... 5.4.71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegningene viser.

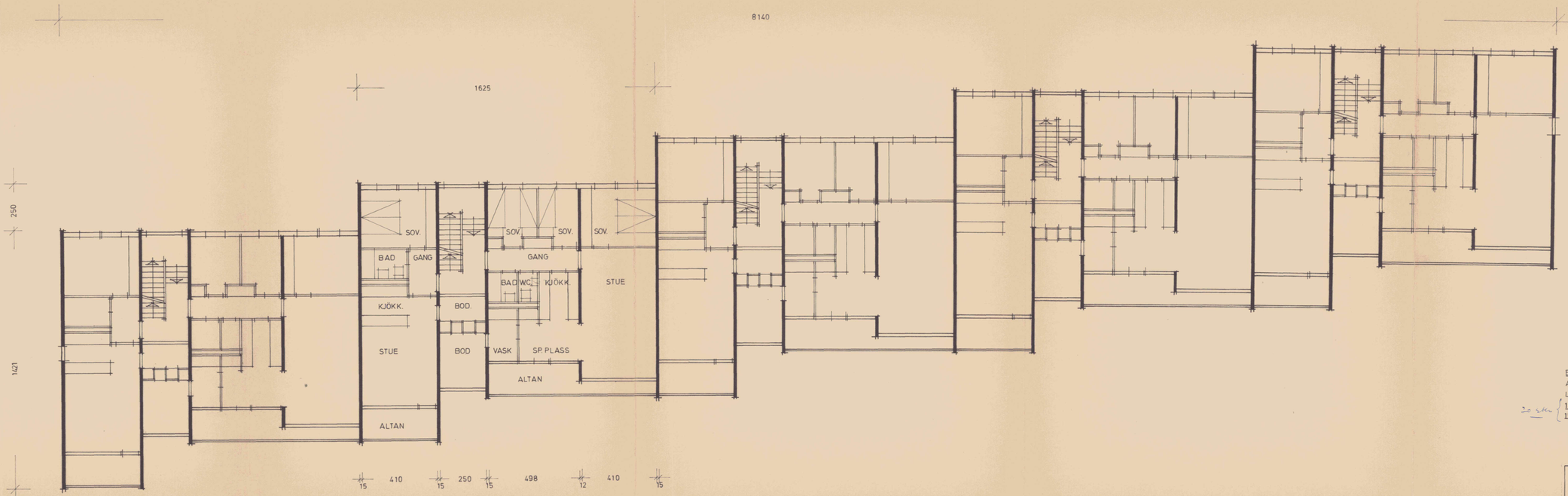
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 31.3.71
Arkiv 69

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER FASADER BLOKK A-B	TEGNING NR. 595-05	MÅL 1:100
	DATO 20.4.71	

EILIF TØNNING * LARS ØGLÆND
Arkitekter m.n.i.f. Langgaten 12 Sandnes Telefon 62305-62597

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



ETASJEPLAN AV 1STK. BLOKK I 3 ETASJER
ANTALL LEILIGHETER OG NETTO LEIEAREAL:
15 STK. 4 ROMS LEILIGHETER A 84,5 m²
15 -"- 2 -"- -"- A 47,0 m²

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 3/6 71
Arkiv 69

SANDNES BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKKER PLANER BLOKK A-B	TEGNING NR 595 02 DATO 20.4.71	MÅL 1:100

EILIF TØNNING * LARS ØGLÆND
Arkitekter m. m. a. l. Langgaten 10 Sandnes Telefon 62305-62597

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

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.