



aktiv.

Strandgata 60, 4307 SANDNES

**SANDNES SENTRUM - Koselig
enebolig med gangavstand til de
fleste fasiliteter**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Randolph Lea
Anita Lea

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 105/124 kvm
Tomtstr.: 287.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 931
Oppdragsnr.: 1412250188

Koselig enebolig med gangavstand til de fleste fasiliteter

Innhold: 1.et.: Entré, stue, kjøkken, bad og bod med utvendig adkomst.
2.et.: Gang, toalettrom, 2 soverom og kott.
Underetasje: Gang, bad, sovealkove, stue og kjøkken.

I tillegg er det et uthus/garasje på 25 kvm.

Liten og koselig enebolig opprinnelig fra 1920. Boligen går over tre etasjer og underetasjen er innredet som leilighet (ikke godkjent). 1.etasje er oppgradert med nyere gulv, kjøkken og bad som pusset opp av fagfolk i 2009. Taket er også i følge eier nytt i 2011 og utført av fagfolk.

Boligen har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til Sandnes sentrum med togstasjon og de fleste fasiliteter. Den nye bussveien ligger like ved boligen og skal etter planen være klar våren 2026 og tar deg til Sandnes, Stavanger og Forus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	141
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 124 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 33 m² Gang, bad, sovealkove, stue og kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 19 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, toalettrom, 2 soverom og kott

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

287.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt.

Eiendommen har usikre grenser, se vedlagt eiendomskart med grenser.

Beliggenhet

Strandgata 60 byr på en perfekt kombinasjon av nærhet til sjø og by. Her bor du med bare noen få minutters gange til sentrum, Lurabyen eller Kvadrat i motsatt retning. I tillegg har du enkel tilgang til sjøpromenaden, som inviterer til flotte turmuligheter.

Bygningene omkranser et skjermet og innbydende atrium med utsikt mot sjøen. Her kan du nyte vakker utsikt og fantastisk sol på en romslig balkong eller i din egen stue.

Med enkel tilgang til E39 og hyppige bussavganger, er det lett å komme seg rundt i regionen.

I Strandgata i Sandnes blir det store endringer med bygging av bussveien, som fører til nye fortau, sykkelveier, og en mer moderne bykjerne, samtidig som det pågår et større leilighets- og utviklingsprosjekt med flere bygg ved fjorden, med planlagt ferdigstilling av bussvei-strekningen rundt årsskiftet 2025/2026, og boligprosjekter starter opp sommeren 2026 med ferdigstilling i 2028.

Tv/Internett

Riks TV og Telenor bredbånd.

Eier opplyser om at det er mulighet for å få fiber fra Lyse i forbindelse med bussveien

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med bussvei like utenfor døren og gangavstand til togstasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Innhold: 1.et.: Entré, stue, kjøkken, bad og bod med utvendig adkomst.

2.et.: Gang, toalettrom, 2 soverom og kott.

Underetasje: Gang, bad, sovealkove, stue og kjøkken.

I tillegg er det et uthus/garasje på 25 kvm som er innredet med to rom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av tegltakstein. Profilerte stålplater (med rust) over tilbygg/bod. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere taksteiner er løse og ligger ikke i rett stilling.

Tiltak

- Tiltak:
- Yttertaket bør kontrolleres av fagperson, og løse taksteiner må rettes og festes for å hindre at steinene løsner eller faller ned, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningens konstruksjon.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert redusert luftespalte enkelte steder og tildels stor spalte uten musetetting andre steder. Original tømmervegg er synlig stedvis i luftespalten. Det er ikke vindtetting på tømmervegg, denne er mest sannsynlig utført innvendig og antatt etterisolert, ukjent mengde isolasjon. Den totale veggoppbyggingen etter oppgraderingen i 2009 er ikke kjent og ikke dokumentert.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musetetting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på veggoppbyggingen etter oppgraderingen i 2009, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse og isolasjonsmengde, noe som kan medføre økt risiko for fukt, varmetap og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Ås-tak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Tiltak bør også iverksettes for å hindre tilkomst av skadedyr til konstruksjonen. Dårlig ventilering og skadedyraktivitet kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer,TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- De fleste ytre rammer er skiftet i 2022, et vindu i stue har råteskader i ytre ramme (TG3) og vindu i gang 2. etasje og kjellervinduer er av gammel årgang. Koplede vinduer med to enkle glass må ikke sammenliknes med vinduer som har isolerglass med tanke på energieffektivitet etc.

Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Vinduet i stuen med råteskader i ytre ramme bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og potensiell inntrenging av fukt, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen. Eldre vinduer i gang i 2. etasje og kjellervinduer bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da de har redusert energieffektivitet og kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

Andre utvendige forhold,TG2

Utvendig bod m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er etablert diverse takoverbygg inntil boligen, samt utvendig bod som, iflg selger, ikke er omsøkt og tilbyggene har en ufagmessig utførelse der bærende konstruksjoner er underdimensjonerte m.m.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør innhentes nødvendige godkjenninger fra kommunen for tilbyggene, samt foretas fagmessig utbedring av bærende konstruksjoner som er underdimensjonerte. Manglende tiltak kan medføre risiko for konstruksjonssvikt, redusert sikkerhet og potensielle pålegg fra myndighetene.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Gulv i 1. etasje er avrettet i stue/kjøkken. Gang er ikke avrettet og har skjevheter på over 30 mm gjennom rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkontroll er foretatt i åpning i vegg med tilkomst til hovedstoppekran og bak bereder ved kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% og 18 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Kjelleren er i dag innredet og brukt som utleiedel. Dette er ikke godkjent av kommunen. Kjelleren har hatt en utfordring med inntrengning av vann fra terrenget eller grunnen. Som bøtende tiltak er det etablert pumpekum i stue/kjøkken og pumpegrop ved inngangsdør til kjelleren som man har benyttet ved behov. Det kan se ut som faren for inntrengning av vann har avtatt etter omleggingen av gata utenfor til bussvei. Overflater på gulv er betong for å unngå skader på andre typer overflater ved vanninntrengningen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og årsaken til det høye fuktnivået i treveggene. Tiltak for å utbedre fuktskader og hindre videre vanninntrengning bør iverksettes for å redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen. Videre bruk av kjelleren som utleiedel bør ikke skje før forholdene er utbedret og godkjenning fra kommunen foreligger, da ulovlig bruk kan medføre pålegg om tilbakeføring og økonomiske konsekvenser. Kjellere med denne fuktproblematikk bør ikke innredes med organiske materialer som ikke tåler fukt. Datidens drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er ikke beregnet for innredning av kjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Våtrom

2. etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- 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.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling, TG3

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimate. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall er målt til 6 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for

brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Membran og sluk bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ut fra generell tilstand på baderommet og kjellerinnredning vil det være naturlig å renovere kjelleren, samt baderom i sin helhet.

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

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

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert oppsvellinger etter vannsøl på enkelte skap/skuffer.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjeller > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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 vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Anlegget er skiftet i 2008 iflg. eiers egenerklæring.

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Utstyr for varsling og slukking av brann,TG3

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1920.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og forringelse av kjellerens konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, ellers elektrisk

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 12 799

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i skatteetatens register.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 931 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/111/931:

05.02.1920 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:111 Bnr:952

01.01.2020 - Dokumentnr: 754030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:931

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke bygningstegninger og rominndelingen er i henhold til tilstandsrapport.

Huset er verneverdig kategori A ifølge eier.

Lite sveitserhus av sandneskassetype fra rundt 1920, i Altonafeltet.

Lite sveitserhus av sandneskassetype. På tomt skilt ut 1920, vises på Krums kart datert 1913. Del av hagebyen Altonafeltet. Moderniserte vinduer er ført tilbake opprinnelig type. Huset er en fin representant for utbredt hustype i Sandnes. Det er et viktig element i kulturmiljøet Altonafeltet. Huset har høy kunnskapsverdi med særlig vekt på sosialhistorie og opplevelsesverdi som et viktig element i bybildet på Norestraen.
Verneverdig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023, Reguleringsplaner Id 93109 Navn Reguleringsplan for Norestraen Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 08/27/1996. Id 2016102, Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum Plantype 35 - etaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 03/14/2022

PlanId 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer
Areal 287.07 kvm
Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 287.07 kvm
Hensynsonenavn H570
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 287.07 kvm
Hensynsonenavn H570
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 287.07 kvm
Hensynsonenavn H310_3
Kpfare 310 - Ras- og skredfare
Areal 266.65 kvm
Hensynsonenavn H320_3
Kpfare 320 - Flomfare
Areal 287.07 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 154.3 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 68.07 kvm
Hensynsonenavn H210
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442
Areal 262.86 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 24.21 kvm
Omrnavn
Kparealformal Veg

Id 93109
Navn Reguleringsplan for Norestraen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 08/27/1996 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_93109.pdf

Delarealer
Areal 53.83 kvm
Feltnavn
Regform 661 - Bevaring av bygninger
Areal 257.34 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Id 2016102
Navn Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03/14/2022 00:00:00

Delarealer
Areal 2.71 kvm
Bestemmelseomrnavn #20
Objtype PblMidlByggAnleggOmråde
Areal 1.38 kvm
Bestemmelseomrnavn #1
Rpbestemmelsehjemmel 6 - Verneverdier generelt
Areal 29.72 kvm
Hensynsonenavn H570
Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 29.72 kvm
Hensynsonenavn H320_6
Rpfare 320 - Flomfare
Areal 4.24 kvm
Feltnavn B14
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 1.38 kvm
Feltnavn B8
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 24.1 kvm
Feltnavn o_F30
Rparealformal 2012 - Fortau

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 140

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Ansvarlig megler bistås av

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

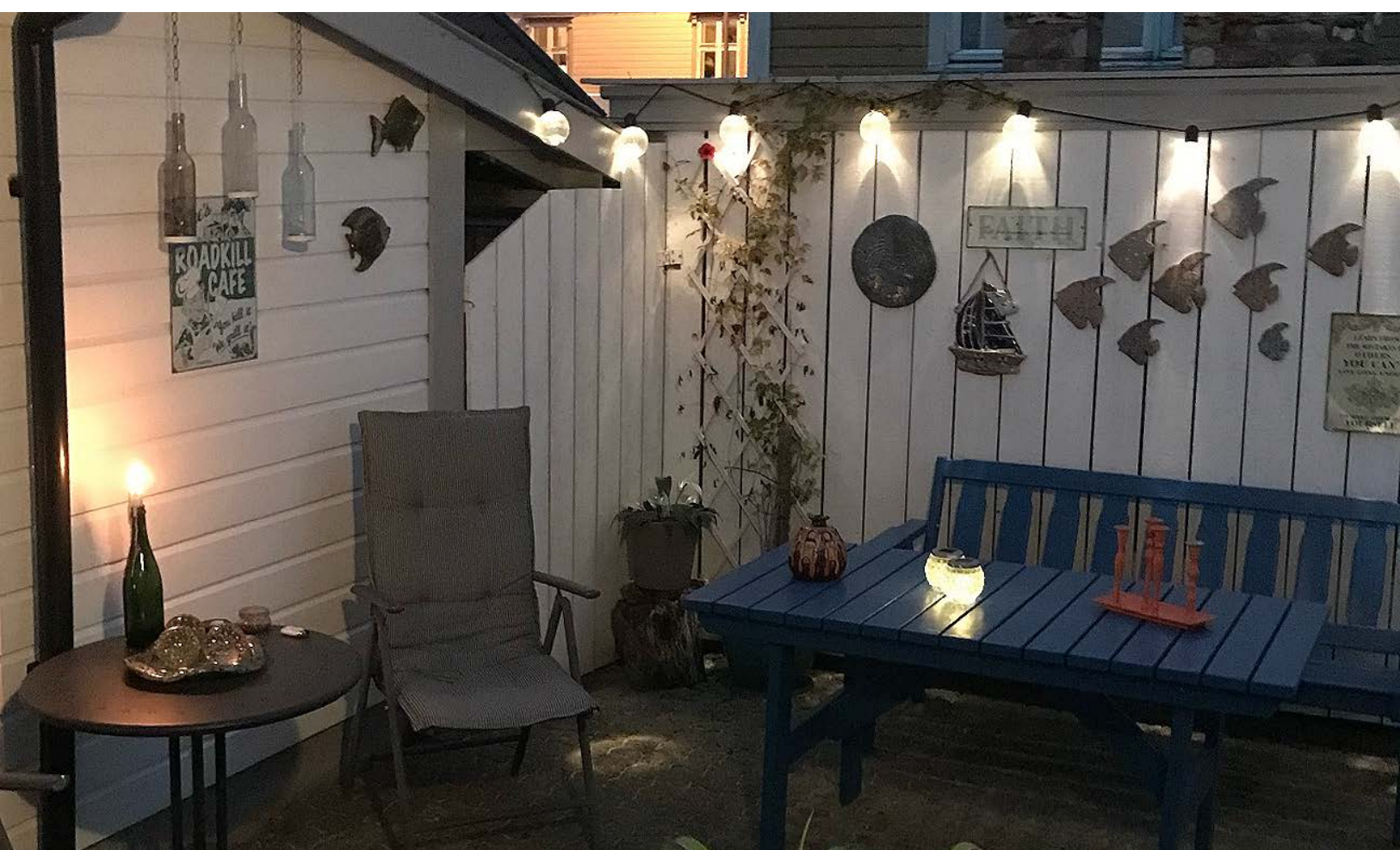
Salgsoppgavedato

15.01.2026



















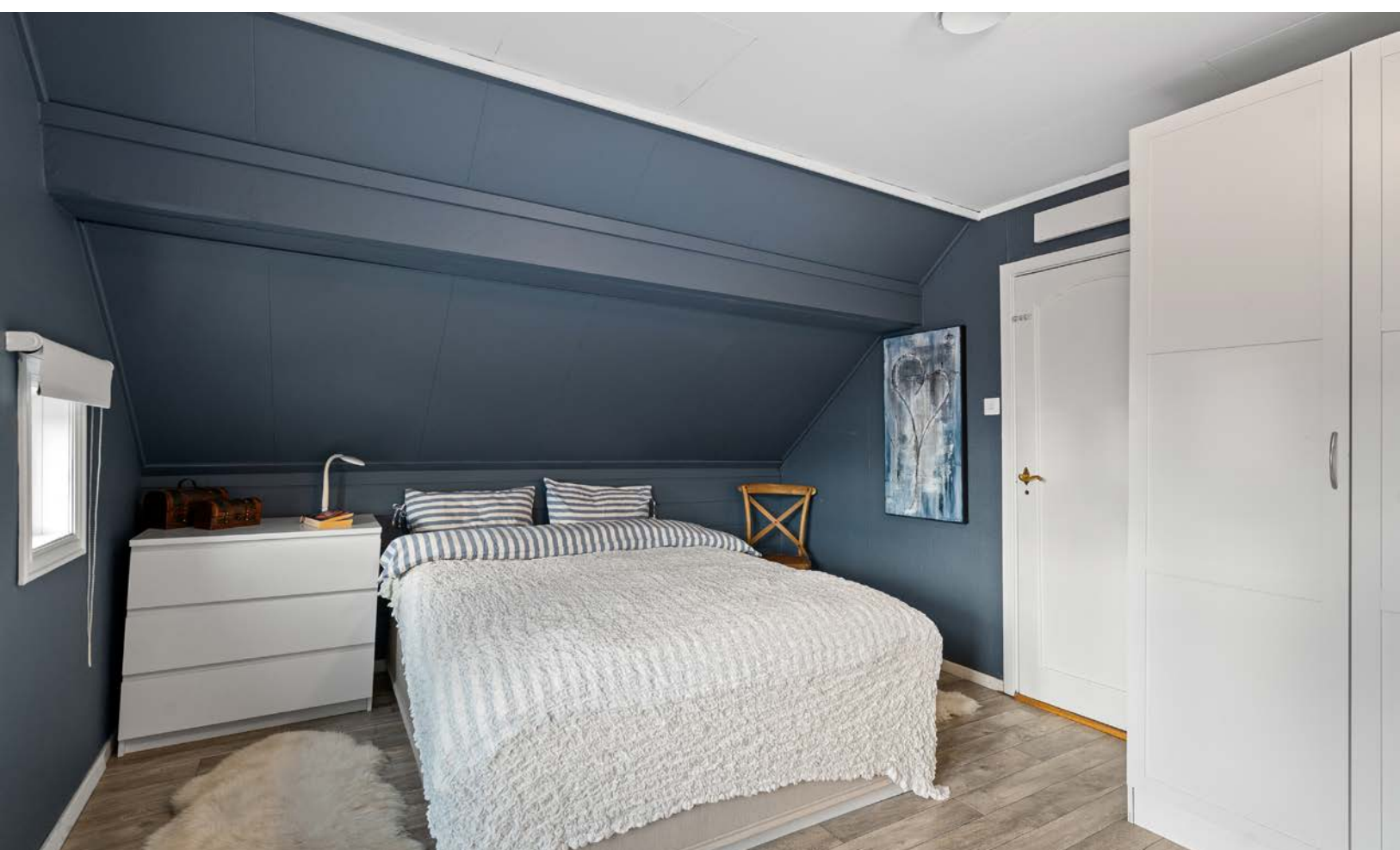














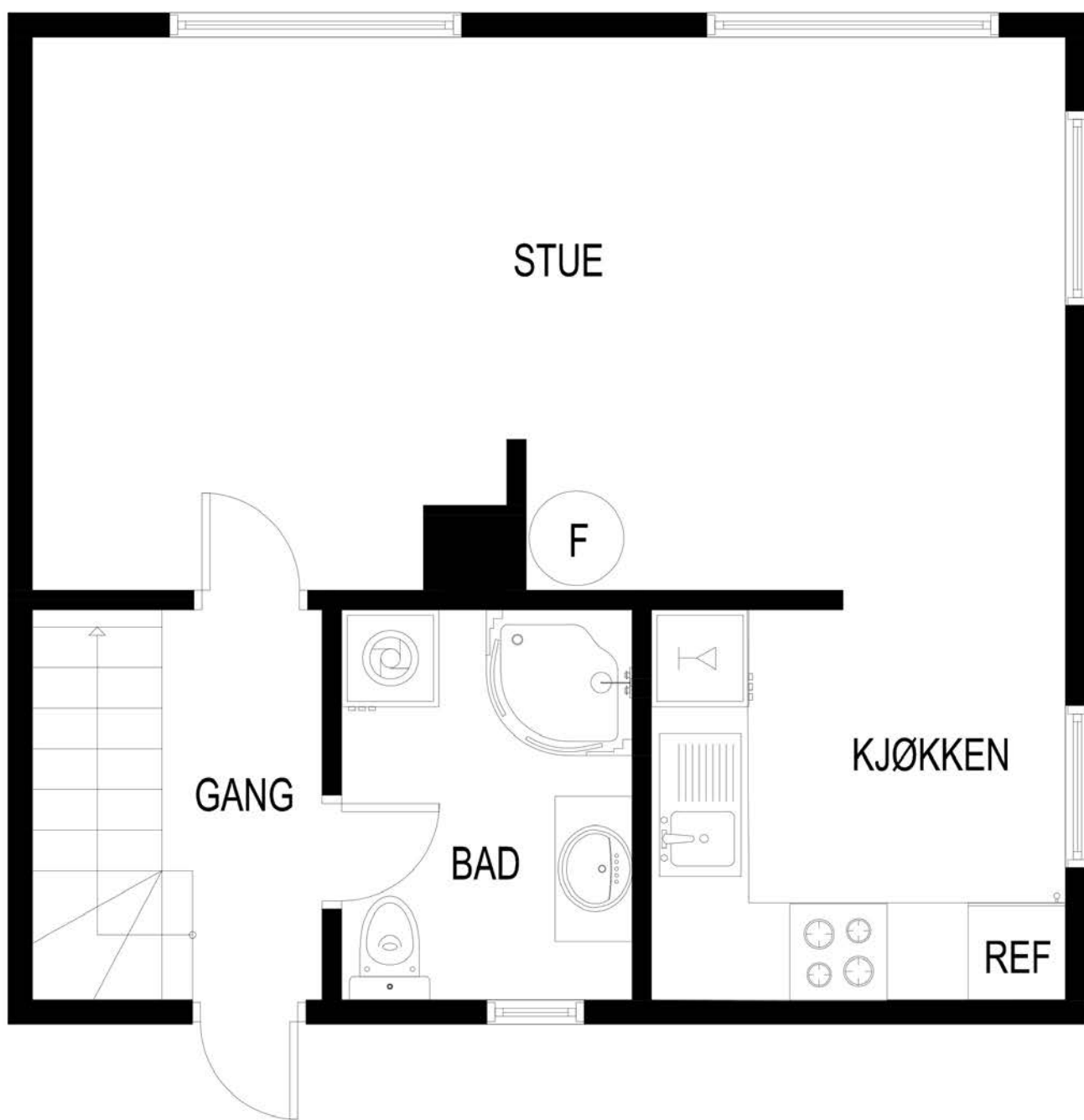


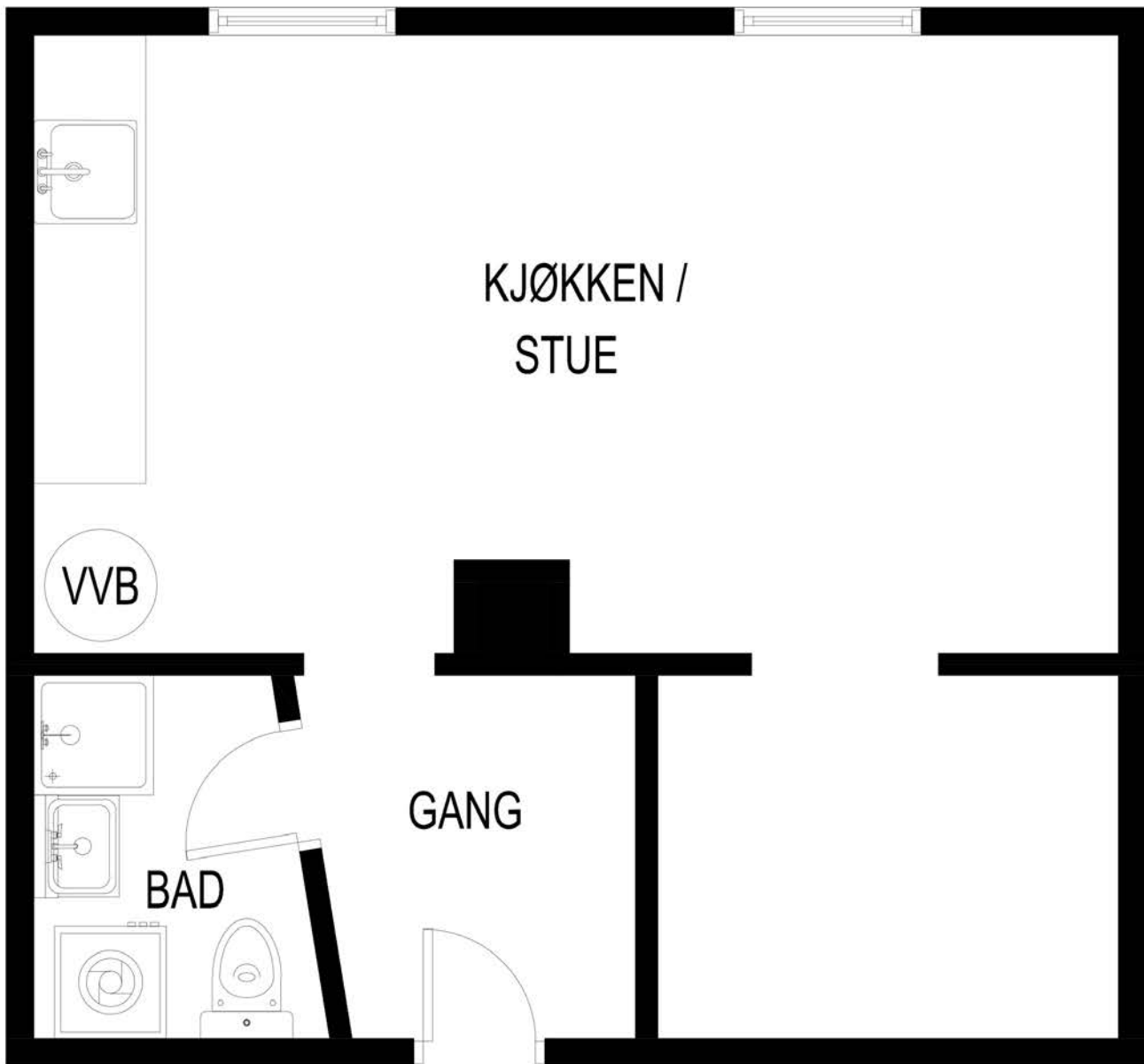


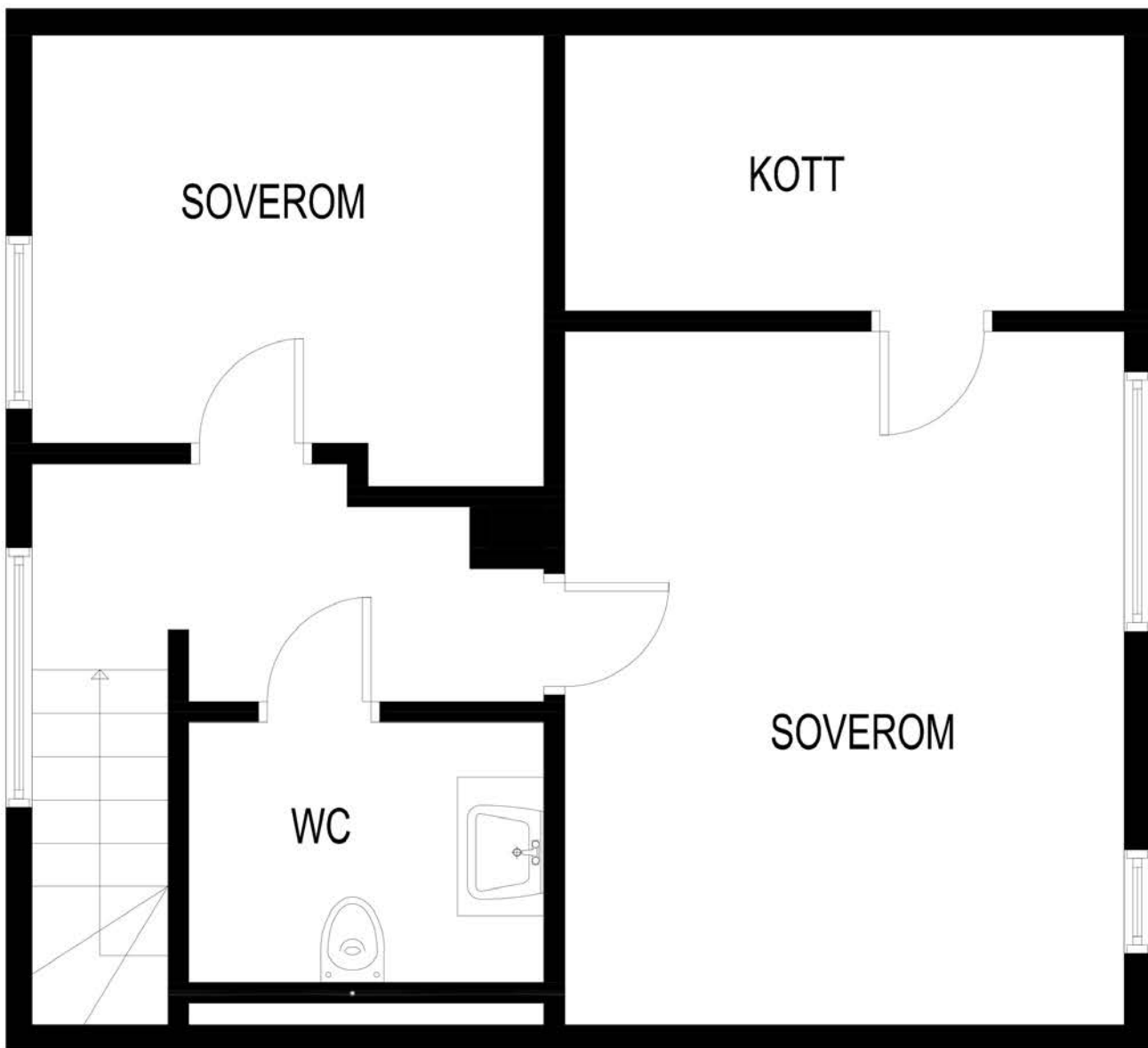
















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendom	Oppdragsnr.	1412250188
Adresse	Strandgata 60		
Postnr.	4307	Sted	Sandnes
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?			
Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Polise/avtalnr.			
Selger 1 Fornavn	RANDOLF LEA	Etternavn	LEA
Selger 2 Fornavn	ANITA LEA	Etternavn	LEA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad kjeller har hatt tiltrådsanlag sluk (er nå fikset) 2016, overboomach 2013 2018
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2013 (Randolf lagde bad kjeller selo) m. røretetter. Etter lekkasjekjøper. Rørkjøper inn 2018
2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ble satt inn "balle" sluk 2018
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Bad kjeller (Randolf bygde) Høp rørlekkasjer (husker ikke hvem)
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad kjeller / loft 2018. Leper innsett m. rørlekkasjer. Bad i 1. etg. Nylsted tok hele ca. 2009 1-øgt (Nytt gulv, 13eisen vegg, kjøkken/bad, rettet opp gulv...)
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Tilbakeslag i sluk dusj kj. (fikset 2018)
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

AL RL

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Rørlegger
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Oversømmelse 2016 og 2018 (grunnet kraftig regn/flo) satte inn pumpe 2. linke problem
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeve gulv loft/gang (1 etg.) + overbelastning litt heising med pipe
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Randolf eide huset. Brukte firma fjelbre nytt tak ca 2014
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt el-anlegg ca 2008
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ? Belygningsplan 1
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Randolf murer gulv kjeller ca 2010
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Er fredet kategori A
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kjeller innredet
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

2016: Lekker oppussingsmaskin kjøkken. Randolph fikse selv. Gatte inn ny oppussingsmaskin. Bie merker å gule. Harde inn rørlegger som tar fuktighetsstest som var ok. Randolph løst over gull (Bie litt påvirket).
 Vannlekkasene kjørte skylden (kraftig regn/flo). Rør lå feil i tungenet gate. Er nå rettet opp grunnet nye rør Bussueti. 2022/23: Fiksa på viko. (vår fuktstet var faktisk vinnende levnet inn og fikse) vilkårene på?

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

AL

RL

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24/11 2025

Sted Sandnes

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

AL AL.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport



Enebolig



Strandgata 60, 4307 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 111, bnr. 931

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1784

Referansenummer: VB2334

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 009702



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 TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra 1920 fremstår som i normal stand og med noe variert vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

På bygninger med denne alder og konstruksjon vil man finne skjevheter og ujevnheter, samt svekkelser i konstruksjoner som er normal ut fra alder og konstruksjon.

I denne boligen er det utfordring med fukt i kjeller som i hovedsak skyldes konstruksjonen der det ikke er tilrettelagt for bruk av organiske materialer i rom under terreng med tanke på fuktsikring av grunnmur

og gulv på grunn. Kjelleren er i utgangspunktet etablert som en grovkjeller.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Profilerte stålplater (med rust) over tilbygg/bod. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ås-tak i trekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Entrétrapp og utvendig kjellertrapp i betong.

Utvendig bod m.m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn i betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkontroll er foretatt i åpning i vegg med tilkomst til hovedstoppekran og bak bereder ved kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22 % og 18 %.

Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Badet rommet har massive tømmervegger på tilgjengelige vegger.

Bad kjeller:

Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall er målt til 6 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjeller har enkel innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og hybelkomfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1920.

Bygningen har grunnmur i naturstein og betong.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og type.

Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ut fra alder foreligger ikke originale tegninger av boligen

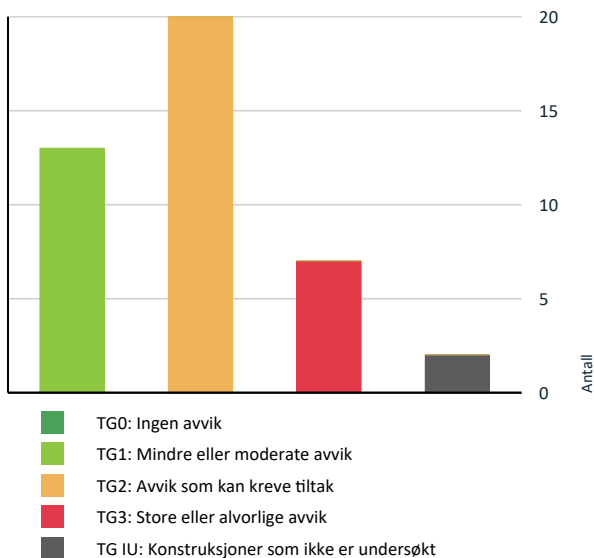
Garasje

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

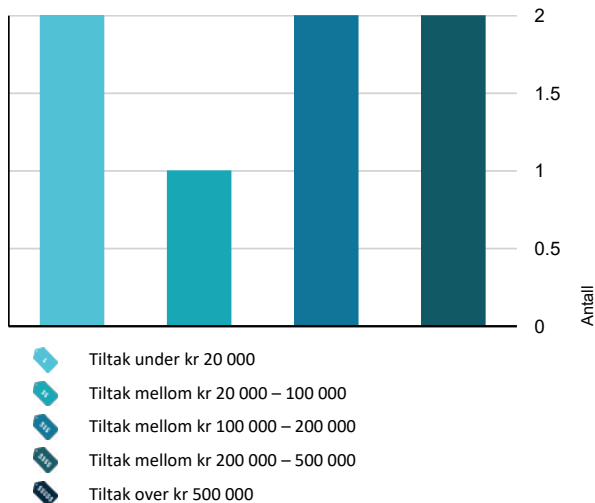
Det er fremlagt tegninger av fasader, ikke plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Toalettrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1920

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har noe varierende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Oppusset innvendig i 1. etasje (unntatt gulv i gang) Bad i kjeller fra 2013.
2022	Modernisering	Skiftet ytre ramme i de fleste vinduer i forbindelse med etablering av bussvei utenfor boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Profilerte stålplater (med rust) over tilbygg/bod. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere taksteiner er løse og ligger ikke i rett stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttertaket bør kontrolleres av fagperson, og løse taksteiner må rettes og festes for å hindre at steinene løsner eller faller ned, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningens konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er registrert redusert luftespalte enkelte steder og tildels stor spalte uten musetetting andre steder. Original tømmervegg er synlig stedvis i luftespalten. Det er ikke vindtetting på tømmervegg, denne er mest sannsynlig utført innvendig og antatt etterisolert, ukjent mengde isolasjon. Den totale veggoppbyggingen etter oppgraderingen i 2009 er ikke kjent og ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musetetting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og skadedyr i konstruksjonen.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på veggoppbyggingen etter oppgraderingen i 2009, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse og isolasjonsmengde, noe som kan medføre økt risiko for fukt, varmetap og redusert levetid på konstruksjonen.



Bilde tatt opp bak kledning.



Varierende alder og slitasje i overflater på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Ås-tak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen.

Tiltak bør også iverksettes for å hindre tilkomst av skadedyr til konstruksjonen.

Dårlig ventilering og skadedyraktivitet kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Spor etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.



Ujevnheter i takflatene som normalt i bygninger med denne alder og konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De fleste ytre rammer er skiftet i 2022, et vindu i stue har råteskader i ytre ramme (TG3) og vindu i gang 2. etasje og kjellervinduer er av gammel årgang.

Koplede vinduer med to enkle glass må ikke sammenliknes med vinduer som har isolerglass med tanke på energieffektivitet etc.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vinduet i stuen med råteskader i ytre ramme bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og potensiell inntrenging av fukt, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Eldre vinduer i gang i 2. etasje og kjellervinduer bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da de har redusert energieffektivitet og kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport



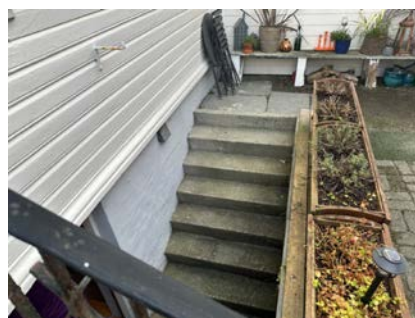
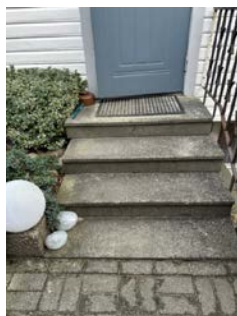
TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 1 Utvendige trapper

Entrétrapp og utvendig kjellertrapp i betong.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert diverse takoverbygg inntil boligen, samt utvendig bod som, iflg selger, ikke er omsøkt og tilbyggene har en ufagmessig utførelse der bærende konstruksjoner er underdimensjonerte m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes nødvendige godkjenninger fra kommunen for tilbyggene, samt foretas fagmessig utbedring av bærende konstruksjoner som er underdimensjonerte.

Manglende tiltak kan medføre risiko for konstruksjonssvikt, redusert sikkerhet og potensielle pålegg fra myndighetene.



Skadede lysplater på takoverbygg.



Ufagmessig utførelse av takkonstruksjonen.

INNSENDING

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

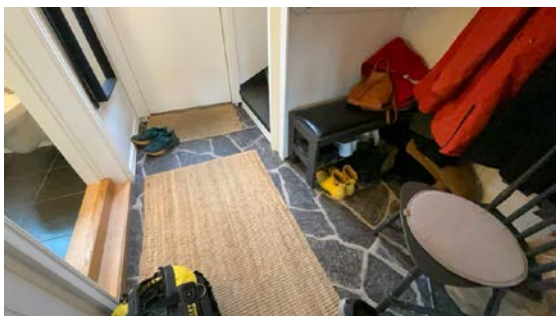
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i 1. etasje er avrettet i stue/kjøkken. Gang er ikke avrettet og har skjevheter på over 30 mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue 1. etasje.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkontroll er foretatt i åpning i vegg med tilkomst til hovedstoppekran og bak bereder ved kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% og 18 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Kjelleren er i dag innredet og brukt som utleiedel. Dette er ikke godkjent av kommunen. Kjelleren har hatt en utfordring med inntrengning av vann fra terrenget eller grunnen. Som bøtende tiltak er det etablert pumpekum i stue/kjøkken og pumpegrop ved inngangsdør til kjelleren som man har benyttet ved behov. Det kan se ut som faren for inntrengning av vann har avtatt etter omleggingen av gata utenfor til bussvei.

Overflater på gulv er betong for å unngå skader på andre typer overflater ved vanninntrengningen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og årsaken til det høye fuktnivået i treveggene.

Tiltak for å utbedre fuktskader og hindre videre vanninntrengning bør iverksettes for å redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Videre bruk av kjelleren som utleiedel bør ikke skje før forholdene er utbedret og godkjenning fra kommunen foreligger, da ulovlig bruk kan medføre pålegg om tilbakeføring og økonomiske konsekvenser.

Kjellere med denne fuktproblematikk bør ikke innredes med organiske materialer som ikke tåler fukt.

Datidens drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er ikke beregnet for innredning av kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn.

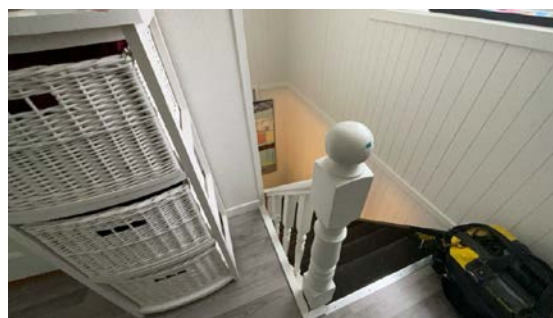
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

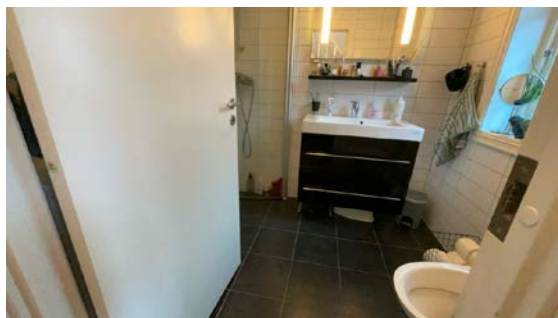
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

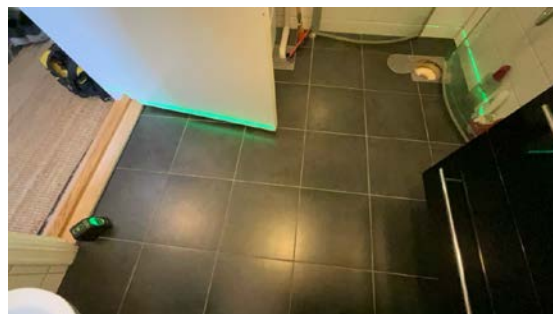
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- 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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har massive tømmervegger på tilgjengelige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

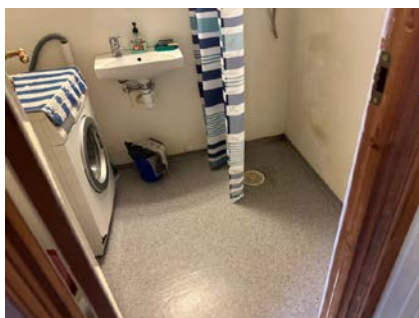
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er påvist fuktskader i vegg bak dusjhjørnet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall er målt til 6 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ut fra generell tilstand på baderommet og kjellerinnredning vil det være naturlig å renovere kjelleren, samt baderom i sin helhet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling i nedre del av vegg i dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert oppsvellinger etter vannsøl på enkelte skap/skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



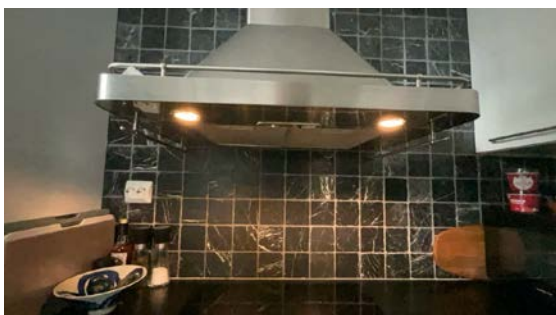
Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og hybelkomfyr.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader.



Hovedstoppekran er plassert bak luke i vegg i stue i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

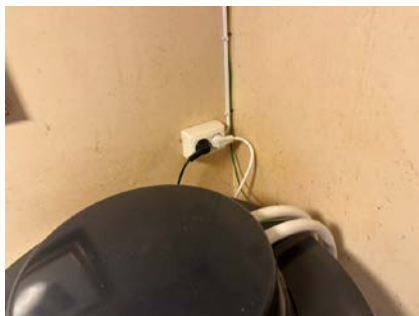
Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008 Anlegget er skiftet i 2008 iflg. eiers egenerklæring.

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksen i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales.

! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1920.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktnntrengning, råteskader og forringelse av kjellerens konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i naturstein og betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er opplyst ved befaringen

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er et enkelt bygg som er oppført i trekonstruksjoner på betongfundamenter.

Vegger er utvendig kledd med trepanel og taket er tekket med betongtakstein. Det er etablert takoverbygg i forbindelse med garasje og over deler av inngangspartier som er tekket med profilerte plater av varierende utførelse og tilstand.

Garasjen er ominnredet og er sist brukt som 2 hobbyrom. Det er utført arbeid på og i garasjen, samt omkringliggende område som ikke er fagmessig utført.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	34			34	
1. etasje	38	19		57	
Kjeller	33			33	
SUM	105	19			
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, kott		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller	Gang, bad, sovalkove, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ut fra alder foreligger ikke originale tegninger av boligen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra bruken av kjeller ved befaring vil denne ikke være godkjent av myndighetene med tanke på bl.a. rømning, brannskiller etc.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ytre ramme på flere vinduer er skiftet i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er brukt som egen utleiedel og har ikke tilstrekkelig tilgang på alternativ rømningsvei fra etasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av fasader, ikke plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	0
Garasje	0	25

Kommentar

Enebolig

Utvendig bod i 1. etasje er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Anita Lea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	931		0	287.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 60

Hjemmelshaver

Lea Anita, Lea Randolph

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes med kort vei til sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.11.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	16.01.2026	To stuer og bad er borte og et bad er endret til toalettrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VB2334>

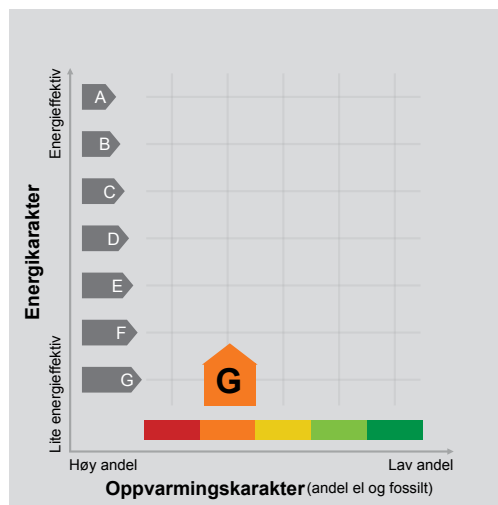
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Strandgata 60
Postnummer	4307
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	931
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170110544
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194402
Dato	01.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

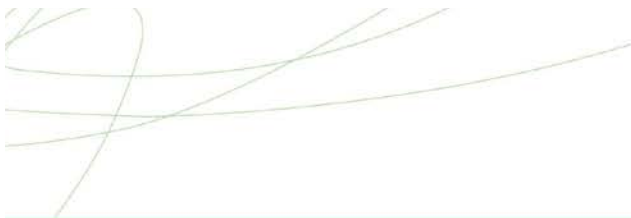
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Etterisolering av kjellervegg

- Etterisolering av yttervegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 105
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennor om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

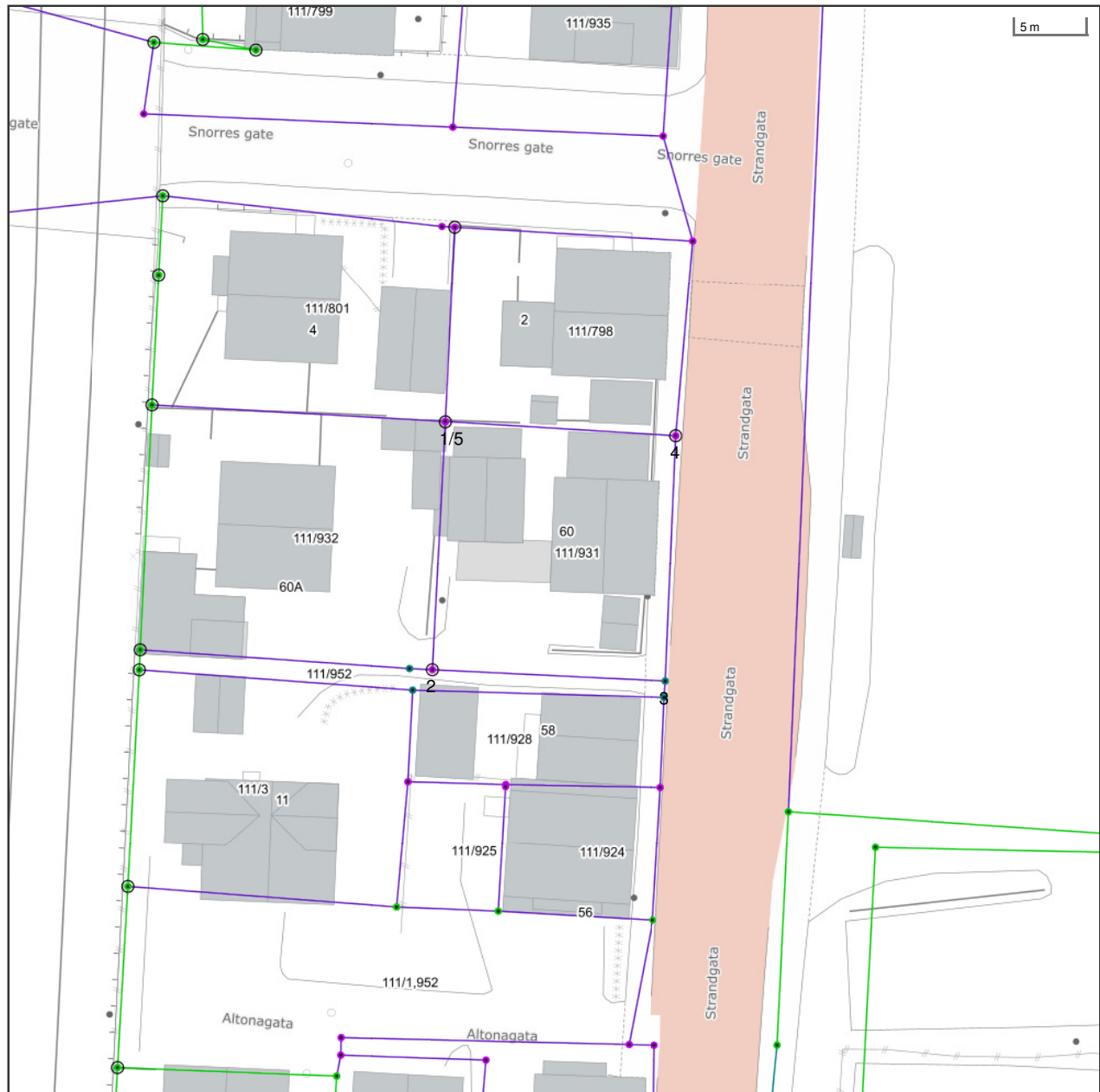
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/931//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfastet	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

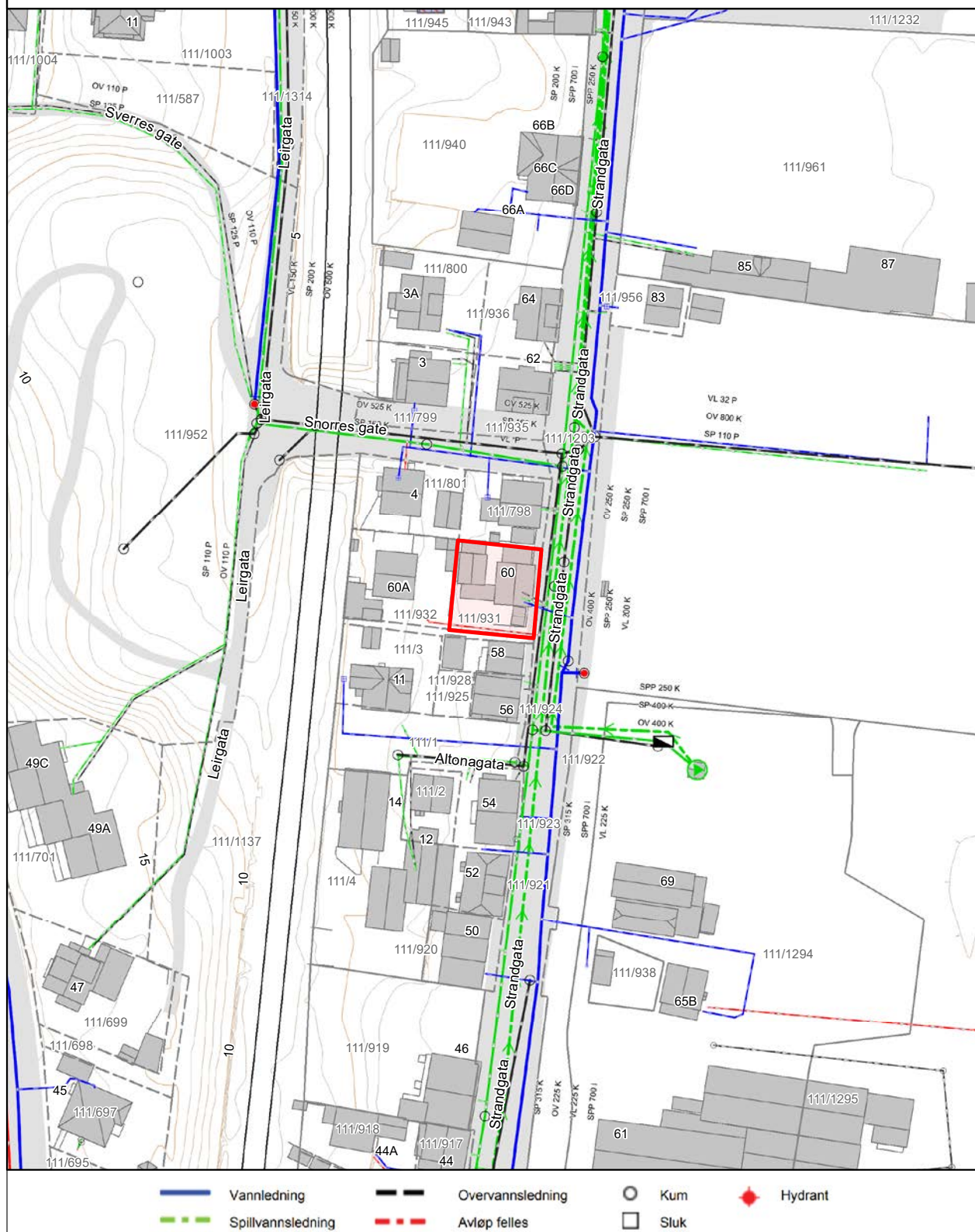
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	287,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6529315,03	Øst	312310,88	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6529327,07	312310,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,03	
2	6529309,62	312308,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,54	
3	6529308,02	312325	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,53	
4	6529325,3	312326,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,35	
5	6529327,1	312310,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,36	

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stipt.



Eiendomskart med grenser



Adresse: Strandgata 60, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/931/0/0

Dato: 2025-11-24

Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
287.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6529308.02375	312324.993656	Ikke spesifisert	16.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6529309.62415	312308.552935	Ikke spesifisert	17.59	Offentlig godkjent grensemerke		Direkte innlagt på skjerm	36	0
3	6529327.07115	312310.322841	Ikke spesifisert	0.03	Offentlig godkjent grensemerke		Direkte innlagt på skjerm	36	0
4	6529327.10094	312310.320154	Ikke spesifisert	16.41	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	36	0
5	6529325.30391	312326.578409	Ikke spesifisert	17.41	Offentlig godkjent grensemerke		Direkte innlagt på skjerm	36	0

Detaljregulering for Bussveien, fv. 44 Kvadrat - Ruten

Reguleringsbestemmelser Byplansjefen

PlanID 2016102

Saksnummer 19/14605

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å gi bedre kapasitet og fremkommelighet for kollektivtrafikk mellom Kvadrat og Ruten, forenlig med premissene for øvrig byutvikling i Sandnes kommune. Planen skal videre styrke/opprettholde kulturmiljøet, samt sikre god fremkommelighet for syklende og gående.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

2.1.1 Støy

Statlig retningslinje T-1442/2021 tabell 2, veileder M2061:2021 legges til grunn for støytiltak for eksisterende bebyggelse ved gjennomføring av reguleringsplanen/-veianlegget. T-1442/2021 tabell 4 og 5 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy. T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn for støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse.

Ved detaljutforming av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk samt beplantning bør etterstrebes. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger, inkludert utformingen av åpningene for passasje av gang- og sykkeltrafikk. Åpning kan utformes med sluser og skal være tydelig lesbare. Deler av støyskjermen skal beplantes og kan brytes opp med vinduer.

Støyskjermene skal byggemeldes. Det skal gjennomføres detaljerte støyvurderinger i byggefasen. Disse skal ligge til grunn for vurdering av tiltak. Tiltakshaver skal vurdere lokal skjerming av støyfølsom bygning dersom støynivået fra vegtrafikken er over Lden 55 dBA. Ved oppføring skal det gjøres tiltak i støyskjerm for å redusere konsekvensene for lysforhold på boligtomter på nordsiden av Stavangerveien.

Ved gnr/bnr 69/1489, 69/2794, 69/2795, 59/2477 skal eksisterende støyvoll ivaretas og/eller utbedres med høyde maks 2,5m.

2.1.2 Luftforurensning

Statlig retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for etablering av Bussveien i bygge- og driftsfasen.

2.1.3 Solforhold

Det skal sikres tilfredsstillende solforhold på min. 30 m² av private uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Der det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå kravet, skal det dokumenteres sol i minst 4 t sammenhengende på 50 % av utearealet ved vårjevndøgn. Ved avvik skal det vurderes og dokumenteres avbøtende/kompenserende tiltak for den enkelte eiendom.

For Hasselveien 10 skal tiltak for å sikre tilfredsstillende privat uteareal forelegges byantikvaren.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4)

Terrengbehandling og vegetasjon/ny beplantning

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming skal foreligge i teknisk plan.

Det skal plantes trær av ulike arter og annen beplantning for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold for beplantningen. Det skal benyttes allergivennlige planter og beplantning med årstidsvariasjon.

Eksisterende vegetasjon og større trær skal i størst mulig grad bevares.

Overvannshåndtering

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veier og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grøntribatter kan benyttes til overvannshåndtering.

Eventuell økt belastning på eksisterende vassdrag eller ledningsnett må avklares med Sandnes kommune ved ansvarlig faginstans.

For å hindre avrenning og forurensningstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.

Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra vegområdet ikke økes nevneverdig ift. situasjonen før anlegget sette i gang. Transporten av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i Gandsfjorden ikke forringes.

Tekniske planer

Tekniske planer skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk, håndtering av overvann og utforming av arealer for opphold. Forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres. Inkludert i teknisk plan skal det foreligge skjøttsplan.

Sandnes kommune skal godkjenne tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen. Faseplaner skal være inkludert i tekniske planer. Endelig høyde på Bussveien fastsettes i teknisk plan.

Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien samt gategulv i sentrum skal avklares med Sandnes kommune.

2.3 Verneverdier (plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6)

Planens hjemmel til å flytte og/eller rive eksisterende bebyggelse/objekter nevnt i tabellene, er ikke gyldig dersom Bussveien ikke etableres.

Bebyggelse som skal flyttes eller kappes

Gnr	Bnr	Bestemmelse
111/	982.	Del av eksisterende bygg fjernes, som vist på plankartet og iht. pkt. 4.2.
111/	956 (2 stk.), 974, 975 (2 stk.), 976 (3 stk.), 983, 984, 985, 986.	Eksisterende bygg og grunnmur flyttes innenfor egen eiendom og løftes inntil 30 cm. På bnr.976 kan eksisterende bygg og grunnmur løftes inntil 45cm. Sjøhus på bnr.976 kan løftes inntil 94cm og det må lages en naturlig overgang mot terreng. På bnr.975 kan eksisterende bygg og grunnmur løftes inntil 30cm, og for uthus kan eksisterende bygg og grunnmur heves inntil 40 cm. På bnr.974 kan bygg og grunnmur for bolig heves inntil 65cm. Ny plassering er vist med juridisk linje «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» på plankartet og iht. pkt. 4.2. Byggene må flyttes ca, 2,5 m møt øst. Som en konsekvens av dette må kaifronten også endres (Denne justeringen i plassering krever da at en forflytter kaifront og trapp framfor sjøhusene med den samlede isolasjonstykkelsen til sjøhus 109 og bolig 109). Detaljer om terrengjustering og flytting av kaifront er inkludert i planen. Illustrasjoner i vedlegg 8 – 9, datert den.11.07.2022 er førende for tiltaket i gnr/bnr. 111/976, 111/975 og 111/974. Før det kan gis en igangsettingstillatelse, skal fylkesdirektøren og Byantikvaren i samråd godkjenne utforming av nye bygningsdeler over grunnmurnivå.

Andre objekter som skal flyttes.

Alle tiltak, som nevnt i tabellen under, skal skje i henhold til bestemmelsene i pkt. 4.2.

Gnr	Bnr	Objekt	Bestemmelse
111/	974	Stakittgjerde	De aktuelle objektene skal dokumenteres, demonteres og reetableres på samme eiendom i grensen for formål Fortau.
111/	970	Gjerde av betong	
111/	976	Grind i metall	
111/	984	Portstolpe i betong	
111/	799, 935	Mur og gjerde	De aktuelle objektene skal dokumenteres, demonteres og reetableres i grensen for ny avkjørsel.

Andre objekter som kan fjernes midlertidig i anleggsfasen

Alle tiltak, som nevnt i tabellen under, skal skje i henhold til bestemmelsene i pkt. 4.2.

111/	962	Rest av betonggjerde	De aktuelle objektene kan ved behov demonteres under anleggsfasen, men skal reetableres med samme plassering.
111/	954	Mur og stakitt	
111/	936, 946, 950, 951, 953,	Mur	De aktuelle objektene kan ved behov demonteres under anleggsfasen, men skal reetableres med samme plassering.
111/	798, 931, 940, 943, 969, 999,	Gjerde i betong/mur med stakitt/rekkverk	Det skal tilstrebes at objektene ikke berøres under anleggsarbeidet. Dersom dette er teknisk svært vanskelig, og/eller vesentlig dyrere enn demontering og reetablering, kan de demonteres under anleggsfasen. Dersom de demonteres, skal de reetableres med samme plassering.
111/	800, 936	Mur og gjerde	De aktuelle objektene kan ved behov demonteres under anleggsfasen, men skal reetableres med samme plassering.

Adkomstforhold

Før eksisterende avkjørsler stenges, skal berørte eiendommer sikres veirett til midlertid eller permanent adkomst.

Midlertidige avkjørsler:

- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 922 (mellom gnr 111 bnr 938 og 933) tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk. Avkjørselen gjelder også midlertidig for gnr 111 bnr 933, 938, 939 og 942.
- Eksisterende avkjørsler til gnr 111 bnr 1189 og de to midtre avkjørslene til gnr 111 bnr 922 tillates brukt inntil holdeplassen i Bussveien, o_KH10), bygges ut. Etter at holdeplassen er bygd, løses adkomst via gnr 111 bnr 922.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 914 (nordre) tillates brukt inntil o_KV31 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 977 tillates brukt av 978 inntil f_KV5 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 961 fra Strandgata tillates brukt inntil o_KV15 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 905 og 907 tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk. Disse avkjørslene gjelder også midlertidig for gnr 111 bnr 903.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 900 tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk.
- Eksisterende avkjørsler til gnr 111 bnr 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994 og 1260 tillates brukt inntil f_KV7 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 800 og 936 tillates brukt inntil f_KV13 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 963 tillates brukt inntil f_KV11 er etablert. Ved ferdigstillelse av f_KV11 skal eksisterende avkjørsel sperres for bilkjøring. Sperringstiltaket skal utformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og utomhus-element i kulturmiljøet.

Permanente avkjørsler:

- Adkomsten fra Jernbaneveien til området mellom Jernbaneveien, Elvegata, Olav Vs plass og hovedadkomsten til Havneparken (gnr 111 bnr 314, 315, 1111, 1112, 1113 og 1114 og gnr 999 bnr 1), erstattes med ny adkomst fra o_KV23.
- Adkomst til gnr 69 bnr 172 og 177 tillates over o_VT2.
- Adkomst til gnr 111 bnr 995, 996 og 997 tillates over gnr 111 bnr 999.
- Adkomst til gnr 111 bnr 978 tillates over gnr 111 bnr 977.
- Adkomst til o_AVG44 og gnr 69 bnr 20 tillates over BV.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt FS1, KS1, KS2)

Kommuneplanens krav til parkering og uteareal/lek skal oppfylles.

Boligbebyggelse (felt B1-2)

Områdene reguleres til bolig/spesialområde bevaring. Alle de fire eiendommene skal ha adkomst via felles adkomst f_KV33. Det skal tinglyses parkeringsrett på hovedbruket for de fire boligene.

Boliger frittliggende småhusbebyggelse (felt FS1)

Felt FS1 skal bebygges med én tomannsbolig innenfor feltet. Boligen skal ha saltak eller pulttak. Ved saltak skal takvinkelen ikke være mindre enn 30°. Maksimal mønehøyde er kote + 23. For pulttak regnes øverste gesims som møne.

Garasje eller carport skal ha samme uttrykk og materialitet som boligene. Ved saltak på garasje skal takvinkelen være lik takvinkel på bolighuset.

Boliger konsentrert småhusbebyggelse (felt KS1 og KS2)

Felt KS1 skal bebygges med fire boenheter. Boligene skal ha flatt eller mønet takform. Maks mønehøyde er kote +17,5 og maks gesims skal være kote +14,5.

Felt KS2 skal bebygges med to firemannsboliger i to etasjer. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maks høyde er kote + 20. Ved pulttaksløsning kan høyeste gesims mot Bussveien være kote + 22,5.

Bygningsvolumet skal utformes slik at naboeiendommer beholder sol på privat uteoppholdsareal, minst 30 m2 kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolvær.

KS1 og KS2:

Garasje eller carport skal opparbeides med tilsvarende uttrykk og materialitet som boligene.

Beverting (felt BB1 og BB2)

BB1 skal inngå i næringseiendommen gnr 69 bnr 631 og brukes til parkering.

BB2 tillates brukt til bevertning. Byggegrense legges i formålsgrensen. Byggehøyder er fastsatt på plankartet.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KB1 – KB8)

Feltene kan anvendes til bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting i samsvar med pkt. 4.2.

Kontor/tjenesteyting/hotell/overnatting (felt KB27)

Feltet kan disponeres til kontor, tjenesteyting og hotell/overnatting, og tillates bebygd med terrassert bygning i inntil fire etasjer. Fjerde etasje skal være inntrukket, maks 60 % av underliggende etasje og plassert ut mot Stavangerveien.

Bygningskroppen skal deles opp i min. tre høyder og trappes ned mot nordvest. Høyeste etasjetall skal være på sørøstlig side.

Bygningsvolumet skal utformes slik at gnr 69 bnr 2654 og 2655 beholder sol på privat uteoppholdsareal, minst 30 m2 kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolvær.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, maks kotehøyde + 12,5 i nordvest, og + 19,5 i sørøst. Parkering (inkl. gjesteparkering) og renovasjon løses innenfor egen tomt.

Mot Stavangerveien sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

Det skal etableres aktiv fasade på bakkeplan mot Stavangerveien.

Bensinstasjon/vegserviceanlegg (felt BV)

Området kan bebygges med en overbygget automatstasjon for salg av drivstoff, og vaskehall. Det tillates satt opp ID mast for anlegget.

Tillatte høyder er maks 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Installasjoner som lufterør og ID mast kan overskride tillatt høyde.

Arealer som ikke skal benyttes til manøvrering, bygg eller oppstilling for fylling skal beplantes.

Nødvendig tilgang med kjøretøy til trafoen på felt EA må sikres.

Takutstikk kan tillates utover byggegrense.

Renovasjon (felt f_R1)

Området f_R1 er felles for gnr 69 bnr 172, 177, 206 og 210 og kan benyttes til oppstilling av søppelbeholdere på hentedagen.

Energianlegg (felt EA)

Innenfor området tillates det etablering av trafostasjon med nødvendig areal for adkomst og manøvrering.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2)**Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Synlige tekniske bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det stilles også høye estetiske krav til utforming og valg av materialer til bruer, kulverter, støyskjermer og andre tekniske installasjoner.

Kjørevei

Følgende områder er felles for de oppgitte eiendommene:

Felt	Gnr	Bnr
f_KV2	69	2225 og 2437
f_KV3	111	995, 996, 997, 999 (del av 999 mellom f_KV3 og Bussveien) og 1001
f_KV5	111	977 og 978
f_KV6	111	979 – 982, 1225
f_KV7	111	988 - 994 og 1260
f_KV8	69	829
f_KV9	69	298, 829 og 1600
f_KV10	69	298 og 846
f_KV11	111	960 og 963
f_KV13	111	799, 800, 935, 936
f_KV14	69	107, 182, 896
f_KV17	111	910, 912 og 913
f_KV18	69	631 og 769
f_KV33	111	983, 984, 985, 986 og 987.

F_KV37 er felles innkjørsel og f_KV18 er felles utkjørsel for eiendommene 69/631 og 69/769. Kjøring over 69/631 for brukere av 69/769 tillates.

Fortau

- a) Fortau langs Strandgata fra stasjon ved Slynggata til park ved undergang ved Tronesveien bør utføres med lys asfalt.
- b) Med forutsetninger som angitt under, tillates det for områdene o_F23, o_F29 og o_F33 utkraging fra tilgrensende bebyggelse over fortauet til fortauskant:
 - Fri høyde skal være minimum 4,2 m.
 - Belysning i henhold til vegvesenets krav til belysning av fortau må integreres i bebyggelsen.
 - Fortauet skal utvides med min. 2 m mot øst.Det tillates borete søyler langs grense i fortauskant mot sykkelfelt. Det må være minimum 2,5 m fri bredde på fortauet og 0,5 m sikkerhetsavstand mot sykkelfelt. Utforming skjer i samråd med Rogaland fylkeskommune.
- c) Det tillates trær og annen vegetasjon på fortau under forutsetning av min. 3,0 m fri bredde for driftskjøretøy i Jernbaneveien og Elvegata. Trærne skal være høystammete.
- d) Unntak fra pkt. b). To store eksisterende trær i fortauet ved gnr. 111 bnr. 949 søkes bevart.
- e) Det skal etableres trekker med beplantningssone i Jernbaneveien. Min. bredde 1,5 m. Senter trestammer plasseres 1 m fra sykkelfelt. Rotvennlig bærelag etableres.
- f) Innenfor o_F15, o_F17 og o_F36 kan det plasseres frittstående plantekasser og benker (2-3 stk.) inntil jernbanefyllingen.
- g) o_F32 langsmed Jernbaneveien skal opparbeides med granitt.
- h) Innenfor o_F25 og o_F35 skal det etableres/ videreføres:
 - Beplantningssone (tosidig) i fortauet mot sykkelfeltet (bredde min. 2,0 m) inkl. 2 stk. benker.
 - Eksisterende trær på begge sider i Elvegata skal bevares eller erstattes. Plan for etablering av beplantningssonen skal avklares med Sandnes kommune.
 - Eksisterende 12 sykkelparkeringsplasser videreføres.

Gangvei (felt o_GG3)

Gangveien GG3 skal opparbeides med fast dekke og belysning. Det tillates kjøring til eiendom gnr 69 bnr 495 fra sør.

Annen veigrunn – tekniske anlegg (felt o_VT1 - o_VT78)

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng. Det tillates etablert rekkverk, skilt, belysning, støyskjermer, utsmykning o.l. så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene.

Innenfor o_VT1 tillates varelevering til gnr 111 bnr 1138. o_VT1 skal opparbeides med smågatestein.

O_VT2 skal opparbeides med overkjørbar belegningsstein (permeabelt dekke), beplantning og benker. Det skal etableres trapp til fortauet langs Stavangerveien. Innenfor området tillates varelevering til gnr 69 bnr 172.

Det tillates oppført mur i opptil 1 m høyde langs område BV mot Stavangerveien og Gamleveien.

Annen veigrunn – grøntareal ¹

Områdene skal utformes etter prinsipper gitt i Formingsveiledere for Bussveien og ses i sammenheng med tilgrensende arealer. Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig. Vegetasjonen skal tilpasses de tilgrensende arealenes karakter, og revegetering igangsettes så fort dette er mulig. Det skal legges til rette for etablering av vegetasjon langs støyskjermingstiltakene langs veier/gater og murer der det er mulig.

Rabatter i Stavangerveien på minimum 2,5 m skal opparbeides som åpen grøft og beplantes med grupper av trær. Disse grøntrabattene skal utføres som regnbed for fordrøyning, rensing og infiltrasjon.

Beplantning må tåle å stå i veimiljø, og framstå som variert med ulike sjikt og årstidsvariasjon.

Støyskjermer og murer skal beplantes med klatreplanter. I rundkjøringene med Lindeveien, Håholen og Gamleveien skal det vurderes infiltrasjon og regnbed.

Skjæringen/høye murer i krysset mellom Forussletta og Stavangerveien skal dempes visuelt med beplantning eller bruk av grafisk betong, innfelt belysning og/eller relieff.

o_AVG38 og o_AVG44 tillates brukt til fordrøyningsanlegg. Området skal opparbeides parkmessig med variert beplantning. Det åpnes for gangstier innenfor o_AVG44.

o_AVG48 og o_AVG49 skal opparbeides med trær og busker og tilrettelegges for opphold.

Eksisterende trær langs Langgata innenfor felt o_AVG2 og langs Stavangerveien o_AVG12, skal bevares eller erstattes.

Kollektivanlegg (felt o_KA1 til o_KA10)

Kollektivanlegg skal være for buss. Kryssende trafikk tillates i henhold til plankartet (kryss og rundkjøringer). For følgende deler av kollektivanlegg tillates:

Område	Beskrivelse
O_KA2-5	Tillatt kjøring for store kjøretøy til / fra sentrum.
o_KA2	Kjøring til eiendommene mellom krysset med Sandnes Havn og område med gjennomkjøringsforbud ved gnr 111 bnr 964 tillates.
o_KA3	Kjøring til eiendommene mellom krysset med Langgata og område med gjennomkjøringsforbud ved gnr 111 bnr 964 tillates.
o_KA5	Adkomst for service- og tjenesteadkomst til Tinghuset, gnr 111 bnr 314 samt politiet fra o_KV34.
o_KA7	Adkomst/påkjøring fra nord med kjøring i sørgående retning for store kjøretøy over 3,5 tonn. Adkomst til gnr 111 bnr 1180 og 1206 og vareleveranser til gnr. 111 bnr. 1178 og 139 tillates fra sør.

Kollektivholdeplass (felt o_KH1 - o_KH16)

I felt o_KH1 - o_KH12 tillates leskur og sykkelparkering. Det tillates overbygget eller lukket bygg for sykkel.

¹ Generelle føringer gjelder alle feltene innenfor dette formålet.

Felt o_KH13 – o_KH16 skal inngå som del av byrom Ruten, med hensyn til utforming og belegg. Det tillates ikke sykkelparkering.

Parkering (f_PP1, f_PP2, o_PP3)

f_PP1 er felles for gnr 111 bnr 960 og gnr 111 bnr 963 og skal etableres med mest mulig bruk av permeable flater/gressarmering.

f_PP2 er felles for bedrifter i Sandnes Havn.

Innenfor o_PP3 skal det opparbeides 1 HC plass og 4 bilparkeringsplasser.

Kombinerte formål – Olav Vs plass (felt o_SAA1 - o_SAA3)

Områdene skal brukes som torg og etableres som urbane byrom med grønn karakter og sittemuligheter. Prinsippskisse for opparbeidelse av Olav Vs plass skal legges til grunn i detaljprosjektering av området, se figur 1.

Siktaksen langs Olav Vs plass mot Rådhusplassen skal forsterkes med oppstammede trær av ulike arter innenfor o_SAA1 langs gnr 111 bnr 1111 og o_SAA3. Det skal være trinnfrie overganger fra torg til holdeplass/perrong o_KH13-o_KH16. Overgang utenom holdeplass skal være uten kantstein.

O_SAA1 - o_SAA3 skal opparbeides med granitt. Dekker i bestemmelsesområde #10 skal opparbeides som del av parkområdet i Ruten.

Det tillates bygg for sykkelparkering med maks. grunnflate 60 m2 og maks mønehøyde 3,5 m og overbygget sitteplass innenfor o_SAA3.

3.3 Grønnstruktur o_P1 – o_P3 (plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4)

Park (felt o_P1 – o_P3)

o_P1 og o_P2 skal opparbeides som park med oppholdssoner.

Utformingen av parkområde o_P1 og o_P2 skal avklares med Sandnes kommune.

De to trærne regulert innenfor o_P2 skal bevares. Andre eksisterende trær søkes bevart eller erstattes. Dersom det er trær i parkområde som skal erstattes skal det brukes stedegne arter.

o_P3 opparbeides parkmessig og med ulike oppholdssoner. Området beplantes med trær og busker. Langs gangveien o_GG9 anlegges trerekke med søyletrær for å forsterke aksene langs Gamle Postvei.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningslovens § 12-6a)

Sikringssone - Frisikt (H140).

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

Faresone – Flomfare (H320-1- H320-9)

Alle nye tiltak innenfor sonen må utføres slik at tiltakene i nødvendig grad tåler stormflo/havnivåstigning.

Sikringssone - Infrastruktur H410-1 – H410-8

Innenfor de viste sonene tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre fremføring og

vedlikehold av infrastruktur under bakken.

Innenfor hensynssonen H410_7 er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal det innhentes en uttalelse fra Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning.

Følgende bestemmelser er gjeldende:

- Bebyggelsens og områdets kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal ivaretas og gjenopprettes. Sammenhengende kulturmiljøer og enkeltliggende kulturminner skal sikres videreført. Andre tiltak innenfor hensynssonen skal tilpasses og underordnes det kulturhistoriske miljøet.
- Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at eksteriørets målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger beholdes eller at det føres tilbake til tidligere dokumentert utseende eller et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Opprinnelige bygningsdeler skal i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
- Bygninger som blir ødelagt ved brann eller annet, skal gjenoppføres i nøye harmoni med eksisterende miljø, iht. samme betingelser som for ombygging. Eksisterende etasjetall og gesimshøyder ift. grunnmur, som vist på gateopprikk av Norestraen datert Byplansjefen i Sandnes 01.08.1990, skal opprettholdes.
- Byggene som tillates flyttet eller delvis fjernet jf. pkt. 2.3 skal reetableres og i nødvendig grad istandsettes etter antikvariske prinsipper. Graden og utformingen av nødvendig istandsetting som følge av flyttingen avklares i samråd med Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning. Dette gjelder også hvis byggene ødelegges i forbindelse med flytting og mellomlagring.
- For dokumentasjon, demontering, gjenoppbygging av, og utseende på utomhuselement opplistet i pkt. 2.3, er det krav om samråd med Byantikvaren.
- Samrådet om istandsetting av bygninger og utomhuselement skal foretas med grunnlag i planbeskrivelsens Vedlegg 9 «Liste over istandsetting Norestraen», datert 02.11.2020.
- For de bygg som flyttes, skal det lages en egen plan for hele tiltaket inkl. flytting og mellomlagring. Planen skal beskrive sikringstiltak for å hindre skader på byggene.
- Der det er nødvendig, for å gjenskape det opprinnelige forholdet mellom grunnmur og gatenivå, kan ny grunnmur for de verneite byggene som tillates flyttet, bygges høyere enn eks. grunnmur.
- I berørte deler av hager innenfor H_570 i Strandgata, skal det foretas hageregistrering senest en vekstsesong før anleggsarbeidene starter. På gnr. 111 bnr. 908, 940, 949, 974, 975 og 976, skal berørte deler av hager og uteområder reetableres og arronderes i samråd med Byantikvaren. Behovet for en slik reetablering skal på bakgrunn av hageregistreringen også vurderes for de øvrige hagene. Vekster skal i størst mulig grad reetableres. Dette gjelder særlig for større trær, frukttrær, bærbusker og andre nyttevekster. Erstatningstrær for større, løvfellende trær, skal ha en minste stammeomkrets på 18-20 cm, for frukttrær er det avhengig av arten.

- Innenfor gnr 111 bnr 976 (Strandgata 109) skal det etableres ny strandlinje/kaikant i forbindelse med flytting av sjøhus. Brygge/kaikant skal reetableres med mest mulig samme form og uttrykk som i dag. Dagens brygge/kaikant skal dokumenteres før demontering (foto/oppmåling), og steinene skal mellomlagres og i størst mulig grad gjenbrukes ved ny etablering.
- Eventuelle nybygg og nye utomhusanlegg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- Nødvendige støytiltak innenfor H570 skal utformes slik at målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger på eksteriøret videreføres. Alternativt tilbakeføres til tidligere dokumentert fasadeuttrykk, i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Nødvendige støytiltak innenfor områdene H570-1 skal utformes i samråd med Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø (område #1, #2, #12)

Bestemmelsesområde #1 (111/999, 969, 943, 940, 931 og 798 i Strandgata) skal kun tas i bruk hvis det viser seg teknisk svært vanskelig, eller vesentlig dyrere i forhold til demontering og reetablering, og ikke berøre de aktuelle utomhuselementene.

Mur og gjerde innenfor bestemmelsesområde #2 (111/ 949, Strandgata 76) skal i utgangspunktet ikke berøres i anleggsfasen. Området skal kun tas i bruk ved behov for reparasjon av mur og gjerde langs eiendomsgrense gnr. 111 bnr. 949. Dersom dette blir nødvendig, skal slik reparasjon og tilbakeføring av hage skje i samråd med Byantikvaren.

Innenfor bestemmelsesområde #12 tillates kun inngrep i bakken ved utskifting eller vedlikehold av VA-infrastruktur under kaien. Under bygge- og anleggsfasen skal de synlige delene av jernbane- og kransporene fjernes så skånsomt som mulig, og reetableres etter endt reparasjon/utskifting av VA-infrastruktur.

5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (område #3, #6, #7, #8, #9, #10, #11)

I bestemmelsesområde #3 (111/ 974, 975, 976, Strandgata 105-109), tillates anleggssone for gjennomføring av tiltak i forbindelse med demontering og flytting av bygg og strandlinje. Området skal, i samråd med Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning, tilbakeføres til hage mest mulig lik tilstanden før anleggsarbeidene.

Innenfor #6 og #7 tillates uteservering.

Innenfor området #8 og #9 tillates uteservering. Deler av området kan tillates bebygd med pergola. Omfang, utforming og plassering av pergola avklares i byggesaken. Tiltak der kulturminner berøres, skal sendes byantikvaren og regionale vernemyndigheter for uttalelse.

Innenfor #10 tillates bygg for sykkelparkering med maks. grunnflate 60 m2 og maks mønehøyde 3,5 m og overbygget sitteplass. Området skal brukes som park og etableres som urbant byrom med sittemuligheter og beplantning.

Innenfor området #11 kan formålsgrensen bevertning overskrides ved at tak forlenges over inngangspartiet uten søyler i bakken.

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres en min. 2,5m bred gangforbindelse. Gangforbindelsen skal ha belysning og overgang fra gangforbindelsen i parken mot tilliggende offentlige veier skal markeres med smågatestein eller belegg. Ved start og slutt punkt av gangforbindelsen gjennom parken må frisisone på 8x8 ivaretas.

5.3 Vilkår for areal, bygninger og anlegg (område #4, #5)

I bestemmelsesområde #4 (o_F36), tillates parkering av teknisk kjøretøy.

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates leskur.

Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates trafostasjon. Nødvendig

tilgang med kjøretøy til trafoen er tillatt via sykkelvei o_SA5.

5.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #20, #21)

Områdene #20 - #21

Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden, mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.

Gjeldende grenser for støy- og støvforurensning for tilstøtende bebyggelse skal ikke overskrides.

Områdene skal istandsettes til den bruken de hadde før anleggsstart, seinest påfølgende vekstsesong. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og arealet er satt i stand.

Blodbøk og området rundt treet (rotsystem) innenfor gnr 69 bnr 172 skal ivaretas. I byggefasen skal det gjøres tiltak for å beskytte treet over og under bakken.

Før anlegget igangsettes, skal det lages planer for bruk av områdene i byggeperioden.

Midlertidige anleggs- og riggområder opphører når Bussveien forbi de respektive eiendommene er bygd ut og områdene er satt i stand, seinest fem år etter vedtaksdato.

Område #21

Innenfor område #21 (111/ 948 og 952, Altona park) tillates midlertidig plassering/lagring av verneverdige bygninger som må flyttes. Området skal sikres med gjerde.

5.5 Krav til sanering av avkjørsler (område #7_1, #7_2 og #7_3)

Krav til sanering av avkjørsler i områdene #7_1, 7_2 og 7_3 trer i kraft når tilgrensende eiendommer i øst transformeres.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Undersøkelsesplikt

I Postveien og Roald Amundsens gate skal Rogaland fylkeskommune gjennomføre trafikktegnering før og etter at Bussveien er etablert. Ertetegningen skal gjennomføres senest ett år etter at Bussveien er tatt i bruk. Ev. tiltak avklares mellom veiholder og tiltakshaver og gjennomføres innenfor 1 år etter tiltaksavklaring.

6.2 Før anleggsstart

Prosjektet tillates delt opp i delstrekninger. For den enkelte delstrekning må følgende foreligge:

- Godkjente tekniske planer.
- Godkjennelse av Bane NOR ved tiltak innenfor 30 m sonen mot jernbanen.
- Svartlistearter skal være kartlagt og tiltaksplan skal være utarbeidet.

- Alle bygninger som kan bli berørt av anleggstiltak, skal dokumenteres med hensyn til skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Ved mistanke om forurensset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurensset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser. Omfang vurderes av geoteknikker.
- Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
- Det skal utarbeides detaljerte formingsveiledere for hver delstrekning som skal avklares med Sandnes kommune.
- Strandgata skal stenges for gjennomkjøring.
- Bygninger som skal flyttes eller demonteres (helt eller delvis) dokumenteres særskilt i samråd med Byantikvaren og regional kulturvernmyndighet. Det utarbeides en egen mal for dokumentasjon.
- Flytting/kapping av bebyggelse som nevnt i pkt. 2.3 og eventuelle objekter i pkt. 2.3 skal være gjennomført.
- o_GG3 være opparbeidet.

6.3 I anleggsperioden

- Svartlistearter skal fjernes og leveres til mottak for destruering.
- Myke trafikanter skal sikres trafikksikre forhold gjennom hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Bussveien, skal nye adkomstløsninger være etablert.
- Adkomstene til Tinghuset (gnr 111 bnr 314) og næringsdrivende skal ivaretas i anleggsfasen.
- P-plasser for politiet og eksisterende HC-parkering ved Tinghuset skal ivaretas i anleggsfasen.
- Trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Ved behov for beskjæring eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem, skal sertifisert arborist benyttes.
- Midlertidig omlegging av trafikken jf. faseplaner skal avklares med Sandnes kommune.

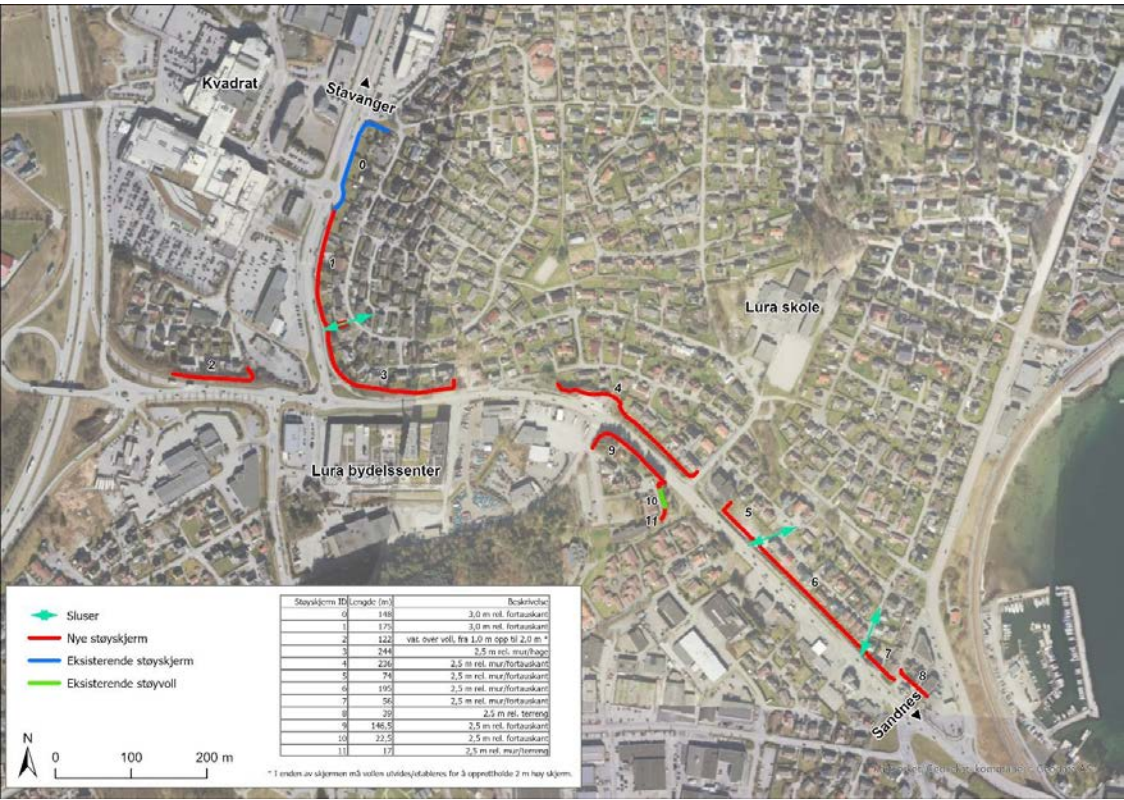
6.4 Før anlegget tas i bruk

- Bygninger (boliger, kontor, naust og uthus) nevnt i pkt. 2.3 som skal flyttes eller kappes, skal være reklassert før åpningen av Bussveien Kvadrat - Ruten og istandsatt antikvarisk senest to år etter at Bussveien er tatt i bruk.
- Utomhuselementer (gjerder, murer, rekkverk etc.) nevnt i pkt. 2.3 som har vært demontert i anleggsfasen, skal være reetablert og antikvarisk istandsatt senest to år etter at Bussveien er tatt i bruk.
- Kapping av kontorbygg (tidligere Altona skole) i Strandgata 79 (111/952) og lagerbygg i Strandgata 123 (111/985) skal være gjennomført før Bussveien tas i bruk. Omfanget avklares ved prosjektering.

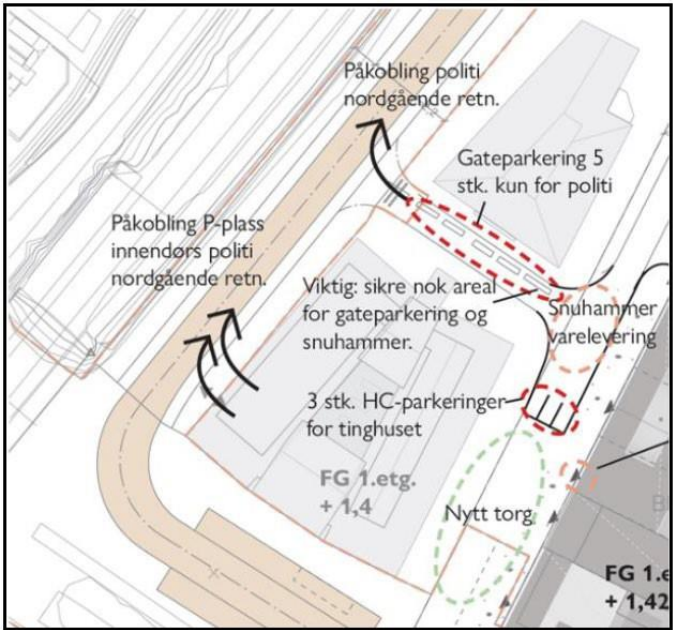
- Langsgående støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før respektiv del av Bussveien tas i bruk, jf. figur 2.
- Avbøtende tiltak for eiendommer som ikke imøtekommer krav til solforhold, jf. pkt. 2.1.3 skal være etablert før tilgrensende del av Bussveien tas i bruk. Dette gjelder følgende eiendommer: Lerkeveien 2 og 2A, Hasselveien 10, Hasselveien 12A og 12B. Endelig tiltak fastsettes i samråd med grunneier.
- Alle tiltak for gående og syklende som hjemles i planen og som skal gjennomføres som en del av bussveiprosjektet, skal være ferdige før respektive deler av Bussveien tas i bruk.
- Det skal sikres en god kobling for gående mellom Stavangerveien og Lindeveien.
- All omlegging og etablering av tilgrensende veinett, torg (SAA1-3), o_PP3, f_R1 og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig før respektive deler av Bussveien tas i bruk.
- Omlegging av Lurabekken mellom kryss til Lura bydelssenter fra Stavangerveien og Seljeveien 16 (gnr 69 gnr 1112), skal være ferdig før den respektive delen av Bussveien tas i bruk.
- o_P1-o_P3, f_UT2, o_AVG 48 og o_AVG49 forutsettes opparbeidet før aktuell/tilliggende delstrekning for Bussveien tas i bruk.
- Alle grøntområder og beplantningssoner i fortau skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk.
- Permanente HC-plasser som fjernes ved Tinghuset skal være erstattet eller sikret opparbeidelse jf. figur 3.
- Overvannsløsninger fra Strandgata til sjøen jf. figur 4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidelse.
- Opparbeidelse av tiltak i sentrum skal gjennomføres i samsvar med formingsveileder for delstrekning Jernbaneveien - Olav V's plass – Elvegata i §10 datert 11.02.2022. Se vedlegg.
- Området mellom o_KA7 og kantstein Rådhusplassen skal være opparbeidet samtidig med bussveien.



Figur 1: Prinsippskisse for Olav Vs plass legges til grunn ved prosjektering av området. NB: viser kun plassering av trær på Olav Vs plass. Opparbeidelse av bunnsjikt detaljeres i detaljfase. Trærnes vertikale plassering må detaljeres i teknisk plan.



Figur 2: Oversikt viser støyskjermingstiltak langs bussveien. Maks høyde på støyskjermen er angitt i tabellen. Støyskjerm 11: Lengde 17 m. Høyde 2,5 m rel. Mur/terreng



Figur 3: Oversikt viser hvor 3 HC plasser skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i Vågsgata



Figur 4: Oversikt over utslippsledninger til Gandsfjorden. Mørkeblå: permanente utslippsledninger, gul: eksisterende utslippsledning og lys blå midlertidige omlegging av utslippsledninger.

10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

- Liste over istandsetting av Norestraen, Rogaland fylkeskommune 02.11.2020.
- Gateoppriss på Norestraen, Byplansjefen i Sandnes 01.08.1990.
- Formingsveileder for delstrekning Jernbaneveien - Olav V's plass - Elvegata, 11.02.2022, se vedlegg og § 6.4.

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
16.12.2022	22/00417	For hensynssone H410 gjelder følgende bestemmelser: «Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid eller peling er ikke tillatt innenfor hensynssonen. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen. Planlagt ankring er ikke tillatt innenfor hensynssonen.» <u>Under rekkefølgekrav innarbeides følgende:</u> Arbeidet med ledningen skal utføres utenfor gytasesong for torsk, som varer fra 1. februar - 30.april. Det stilles krav om at det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektering av ledningen. Ved funn av forurenset masse skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan denne massen skal håndteres. I anleggsfasen skal tiltaksplanen følges opp.
26.01.2023	23/00181	Gjelder for gnr 111 bnr 896 m.fl. : - o_P4 skal opparbeides som en lommepark med trær og busker og tilrettelegges for opphold. - o_AVG49 skal opparbeides med trær og busker. - o_P1 - o_P4, f_UT2 og o_AVG49 forutsettes opparbeidet før aktuell/tilliggende delstrekning for Bussveien tas i bruk.
27.04.2023	22/01322	§ 3.1 : Ny bestemmelse for Energianlegg (felt EA) og endring /tillegg

		under Bensinstasjon/serviceanlegg (felt BV) § 3.2 Kjørevei , endret og supplert. § 3.2 Annen veigrunn – tekniske anlegg, endret overskrift § 3.3 Park , første avsnitt endret § 4.1 Sikringssone – Infrastruktur, endret overskrift § 5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal, supplert. § 5.3 Vilkår for areal, bygninger og anlegg, supplert § 5.4 Områdene #20 - #21, 4. avsnitt endret § 6.4 Figur 2, suppleres med støyskjerm 11.
31.05.2023	23/00853	§ 6.4 Fig.2 Oversikt viser støyskjermingstiltak langs bussveien oppdatert
11.10.2023	22/1333	§ 2.3 Verneverdier. I tabellen «Bebyggelse som skal flyttes eller kappes» er tekst lagt til og endret vedrørende kotehøyde og plassering av bygg som skal flyttes.
15.07.2024	23/01581	Nytt punkt §5.5 krav om sanering av avkjørsler

//Formingsveileder for Bussveien

Premisser for utforming for delstrekning Jernbaneveien – Olav V's plass – Elvegata

PROSJEKTERINGSFASE



| presis | ofte | behagelig |

// Lokal tilpasning: Jernbaneveien – Olav V's plass – Elvegata

1	Innledning	s. 3
2	Strekningen	s. 4
3	Jernbaneveien	s. 5
4	Olav V's plass	s. 9
5	Elvegata	s. 14

INNLEDNING



Figur 1: Oversiktsbilde av strekningen Jernbaneveien – Olav V's plass – Elvegata.

Dette er en prosjektspesifikk formingsveileder for delstrekk Jernbaneveien – Olav V's plass – Elvegata. Den tar for seg premisser for utforming av viktige kvaliteter som ikke dekkes av den overordnede veilederen for Kvadrat – Ruten. Den overordnede veilederen for Kvadrat – Ruten gir en generell veiledning for strekning mellom Kvadrat og Ruten samt bussveikoridorene, og sikrer en gjennomgående og helhetlig utforming.

Delstreknningen er 1008 meter lang, og strekker seg fra Jernbaneveien i nord, over Olav V's plass og ned Elvegata til krysset med Julie Eges gate i sør, og går dermed gjennom sentrale deler av Sandnes sentrum.

Det tillates ikke kjøring for privatbiler på dette strekket, kun varelevering og renovasjonskjøretøy i sørgående retning, i tillegg til busser og utrykningskjøretøy. I Elvegata tillates kjøring på Bussveien i nordgående retning frem til varelevering til Amfi og parkeringsplass i Elvegata 25.

Tverrsnittet er 6,5 meter kjørebane og 2,2 meter sykkelfelt i tillegg til gangsoner og beplantningssone. Over Olav V's gate skal det ikke være sykkelfelt.

Det skal anlegges to stasjoner i hver retning langs delstreknningen, i Jernbaneveien sør for Gandsgaten og på Olav V's plass.



Figur 2: Dagens situasjon av Jernbaneveien sett mot Strandgata – området "Havneparken" er idag under utvikling.



Figur 4: Parkområdet Ruten, ferdigstilt 2021. Bilde: Sandnes kommune.



Figur 3: Bildet viser byrommene Rådhusplassen, Olav V's plass og parkområdet Ruten. Bilde: Sandnes kommune



Figur 5: Dagens situasjon av Elvegata.

STREKNINGEN

I Jernbaneveien går traséen langs transformasjonsområdet Havneparken. Det tidligere havneområdet er nå under utvikling med nye byrom, havnepromenade, tjenestetøy, kontor og bolig. Bussveien skal tilpasses fremtidige grønne forbindelser mot sjøen.

Olav V's plass, inkludert området mellom Paviljongen og Amfi, binder sammen de nye byrommene i Sandnes sentrum; Ruten, Rådhusplassen og havnepromenaden. Plassen er i dag preget av gjennomkjøringstrafikk, noe som påvirker bruken. Bussveitraséen kommer til å endre trafikkbildet, og med videre utbygging av Havneparken får Olav V's plass en enda mer sentral rolle i sentrum.

Når Bussveien åpner, tillates det kun busser over plassen. Bussveiens linjeføring er her gjort med tanke på best mulig integrering til de nye byrommene, gangsoner, siktakser og mulighet for opphold. Passasjen sør for Paviljongen vil være en viktig kobling for myke trafikanter. Kontakten mellom byrommene og sikten mot fjorden er en viktig kvalitet som skal prioriteres.

Bussveien skal derfor underordne seg byrommet Olav V's plass, og det tillates ikke bruk av asfalt eller markert sykkelfelt her. Plassen skal oppleves som et sammenhengende byrom med innslag av grønne elementer. Av trafiksikkerhetshensyn, skal det likevel være lesbart hvor bussveitraséen går, med et tydelig krysningspunkt i forlengelse av Vågsgata. Stasjonen vil deles i to ved Vågsgata for å fremheve den tversgående siktaksen. Krysningsen kan markeres med granitt i ulik farge.

Elvegata er i dag en av Sandnes sentrums mest trafikkerte gater. Når Bussveien åpner vil trafikkbelastningen reduseres betydelig, og gata får potensiale som bygata med mulighet for opphold. Det skal legges til rette for beplantning og møblering.

Et viktig prinsipp for utformingen av hele traséen er å bruke varierende vegetasjon, slik at traséen fremstår som interessant og tilpasset byrommene.



Figur 6: Dagens situasjon i Jernbaneveien, sett mot Sandnes sentrum – Ruten.
Foto: PRØ DAK 3D



Figur 7: Illustrasjon av mulig fremtidig situasjon av Jernbaneveien. Illustrasjonen er ikke endelig og det vil forekomme endringer bl.a. på leskur og belysning.
Illustrasjon: Asplan Viak

FREMTIDIG SITUASJON

Hele traséen vil være forbeholdt kollektivtrafikk, sykling og gående, men det tillates også at utrykningskjøretøy og varelevering/renovasjon kjører på Bussveien. For andre kjørende tillates det ikke å kjøre på Bussveien, men det vil være mulig å krysse Bussveien på to punkter; mellom St. Olavs gate og Rådhusgata og mellom Gandsgaten og gatetun i Havneparken. Krysningspunktene er illustrert i figur 8.

Havneparkenområdet er under transformasjon og den nye bebyggelsen vil gi gateløpet et mer urbant preg enn i dag. Ny bebyggelse er regulert med en gjennomgående byggelinje langs Jernbaneveien. Med jernbanefyllingen som fasade i vest, dannes dermed et definert gateløp med siktlinjer mot byrommene og fjorden i øst. Vegetasjon blir et viktig virkemiddel for å øke gateløpets attraktivitet, skape variasjon og bidra til å dempe jernbanefyllingens massive fremtoning i gata.



Figur 8: Illustrasjonen viser krysningspunktene, markert med røde piler, mellom St. Olavs gate og Rådhusgata og mellom Gandsgaten og gatetun i Havneparken.

GATEROMMET

Dekke – fortau/gangsone

Gangsonen på begge sider av Bussveien skal ha en bredde på minimum 3,0 meter for å sikre fremtidig drift og vedlikehold. På fortauet mot jernbanefyllingen tillates det bruk av asfalt.

Langs Tinghuset, som figur 9 og figur 11 viser, skal gangsonen ha granittbelegg tilsvarende det som finnes i dag. Eksisterende dekke med granitt beholdes i gangsone mot Tinghuset, og videreføres med gjenbruk av samme type stein fra gangsone på sør- og østsiden av Tinghuset. I gangsonen fra Rådhusgata og nordover i Jernbaneveien, tillates det bruk av asfalt.

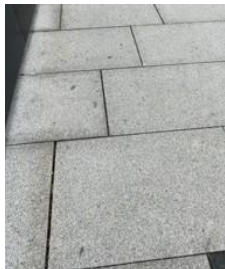
I gangsone langs jernbanefyllingen skal det langs med og eventuelt under plantekassene etableres møbleringsfelt med smågatestein. Smågatesteinen skal ha farge- og teksturkontrast mot asfalten i gangsonen. Det skal i størst mulig grad benyttes naturlige ledelinjer. For universell utforming av busstasjoner henvises det til prinsippsskisse i overordnet formingsveileder. Offisielle kryssninger over Bussveien skal markeres i dekket.

Sykkel- og bussfelt

Sykkelfelt og bussfelt skal dimensjoneres iht. Reguleringsplan for Bussveien. Asfalt tillates. Sykkelfeltene opphører ved Olav V's plass, som vist i reguleringsplanen.

Sykkelparkering

Brukere av busstasjonen i Jernbaneveien vil i hovedsak komme fra Havneparken, og det vurderes derfor at det ikke er behov for sykkelparkering her. Ved skifte mellom buss og sykkel vil sykkelhotell ved Ruten oppleves som mer attraktivt og trygt for langtidsparkering.



Figur 9: Dagens granittdekke ved Tinghuset skal videreføres nordover mot Rådhusgata.



Figur 10: Bildet viser belysning som idag er i Jernbaneveien.



Figur 11: Bildet viser dagens granittdekke i gangsonene langs Jernbaneveien ved Tinghuset i Sandnes sentrum.

Møblering langs jernbanefylling

Der hvor tverrsnittet fra midtlinje Bussvei til jernbanefyllingen er 10,85 meter eller mer (områdene sør og nord for ny Busstasjon), kan det mot jernbanefyllingen plasseres frittstående plantekasser og to til tre fastmonterte benker ved fotfylling. Beplantningen i plantekassene og materialbruken på kassene skal tilstrebe vedlikeholdsfri skjøtsel.

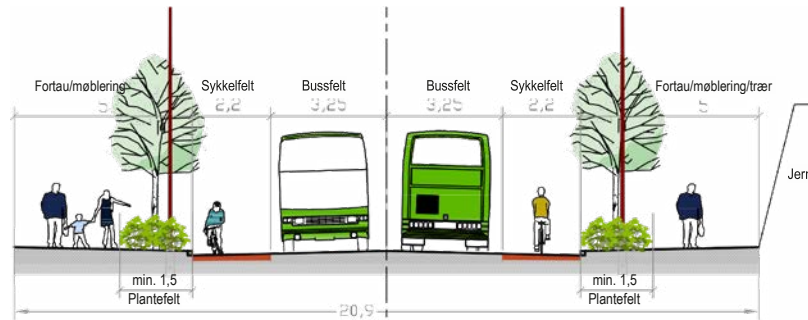
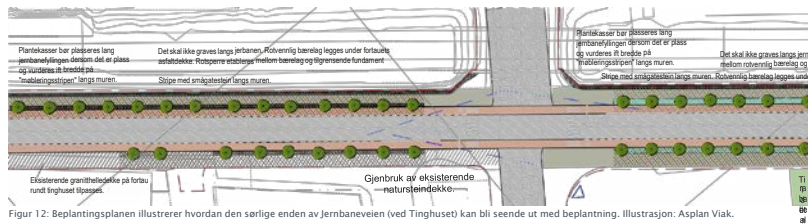
Plantekasser og benker skal tilpasses slik at det alltid sikres et minimum 3,0 meter bredt gangfelt. Dersom det benyttes plantekasser av galvanisert stål skal kassen ikke lakkerees grunnet brøyte-/sopebil.

Benkene skal plasseres ved siktsoner mot fjorden, og det skal legges smågatestein under benkene. Plantekassene skal ha dimensjoner som sikrer nok jordvolum til at de kan beplantes med høytvoksende stauder og annen vegetasjon. Det tillates ikke planting av klatreplanter langs jernbanefyllingen.

Belysning

Idag benyttes det københavnmaster med klokke i Jernbaneveien, slik som vist i figur 10. Dagens typebelysning skal beholdes. Mastene skal plasseres i grøntbatt mot sykkelfelt. Lysberegning avgjør behov for master på en- eller begge sider av Bussveien.

Mastene skal ha en maks høyde mellom 7 og 9 meter, med fargekode: RAL 5008.



Figur 13: Gatesnitt nord i Jernbaneveie, sør for krysset ved Langgata. Illustrasjon: Asplan Viak.

VEGETASJON OG GRØNTAREAL

For å mykne opp jernbanefyllingens harde fasade mot Jernbaneveien, skal det plantes høye og oppstammede trær i plantefelt på begge sider av traséen inntil sykkelfeltene. Minimum stammeomkrets på nye trær skal være SO 18–20.

Tverrsnittet mellom jernbanefylling i vest og bebyggelsen i øst varierer fra 19,8 til 22,9 meter. Det smaleste tverrsnittet er i sør, ved Tinghuset. Her vil det ikke være nok bredde til plantefelt, og trær settes i kasse med rist. Tverrsnittet her skal bygges opp slik beplantningsplanen i figur 12 viser.

Plantefelt med trær

Plantefeltet med trær skal ha minimum bredde 1,5 meter. Senter trestamme skal plasseres 1,0 meter fra sykkelfelt. Dette for å sikre at trærne står parallelt med vegbane, uavhengig av plantefeltets bredde. Bredden på plantefeltet avhenger av det totale tverrsnittet mellom bygning og jernbanefylling.

Der hvor tverrsnittet er over 19,9 meter (3,25 meter per bussfelt, 3,0 meter per gangfelt, 1,5 meter per plantefelt og 2,2 meter per sykkelfelt), økes bredden på plantefeltet tilsvarende fra midtlinjen. Plantefeltet kan benyttes som en del av overvannshåndteringen langs Bussveien og det skal brukes stauder og busker som tåler de lokalklimatiske forholdene.

Plantefeltet skal brytes opp gjennom bruk av rabatter i smågatestein, dette for å muliggjøre kryssing av Bussveien utenom overganger, og at kryssingen ikke ødelegger plantefeltene. I kryssningene skal det legges to stk felt med smågatestein med 1,0 meter i utstrekning.

Fortauene og sykkelfeltene skal ha rotvennlig bærelag for å sikre tilstrekkelig vekstforhold for trærne. Det skal benyttes rotbarriere som hindrer skade på jernbanefylling og teknisk infrastruktur. Det skal sikres innløp og utløp av overflatevann til/fra rotvennlig bærelag.

ØVRIGE MOMENT

Grøntareal i Langgata

Ved tilpasning av terrenghøyder i krysset mellom Langgata og Jernbaneveien skal det prosjekteres slik at eksisterende trerække i midtrabatten i Langgata bevaras.



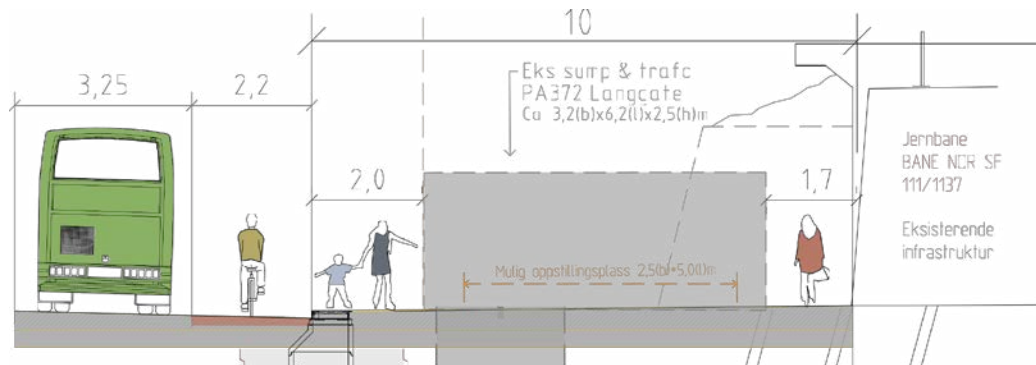
Figur 14: Eksisterende trerække i Langgata.

Pumpe- og trafostasjon i Jernbaneveien

Eksisterende pumpe- og trafostasjon ved krysset Langgata x Jernbaneveien skal opprettholdes og det skal sikres en minimum 2,0 meter bred gangsgang mellom pumpestasjonen og Bussveien ved prosjektering.



Figur 15: Dagens situasjon ved pumpe- og trafostasjon i Jernbaneveien, sett nordover mot Strandgata.



Figur 16: Gatesnitt fra midtbanen i Bussveien mot pumpe- og trafostasjon i Jernbaneveien. Illustrasjon: Asplan Viak.

OLAV V'S PLASS



Figur 17: Dagens situasjons av Olav V's plass. Foto: PRO DAK 3D.



Figur 18: Illustrasjon av fremtidig situasjon av Olav V's plass. Illustrasjonen er ikke endelig og det vil forekomme endringer bl.a. på beplantning og leskur. Illustrasjon: Asplan Viak.

FREMtidig SITUASJON

Olav V's plass ligger sentralt i Sandnes sentrum, og blir et viktig sted for transportbytte mellom Bussveien og Jærbanen. Plassen knytter i tillegg sammen viktige områder i sentrum: transformasjonsområdet Havneparken, gangaksen under jernbanen via Olav Kyrres gate mot gågata Langgata, det nye parkområdet på Ruten med tilliggende uteservering i Vågs-gata, Rådhusplassen med nærhet til fjorden og promenaden langs havnefronten.

Bussveien skal underordne seg byrommet Olav V's plass. Dette ved å ha samme dekke på traséen som resten av byrommet, som iht. reguleringsplan er regulert til torg.

Det tillates ikke asfaldtekk på bussveitraséen ved Olav V's plass. Andre virkemidler som oppnår trafiksikkerhet og lesbarhet i byrommet vil derfor være viktig, og skal hensyntas i detaljprosjekteringsfasen.

Stenging av gater mot Olav V's plass skal gjøres ved brudd i dekke samt skilt, og ikke via fysiske hindringer.

GATEROMMET

Dekke

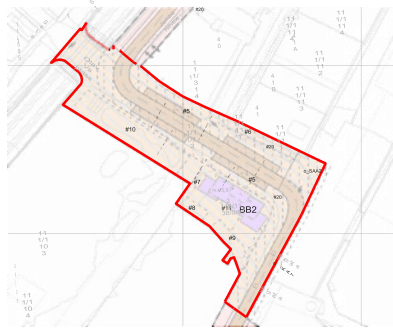
Som kartutsnittet viser, vil dekket på Olav V's plass (areal innenfor rød markering i figur 19) trekkes inn i omkringliggende gater, og langs parkområdet Ruten. Granittdekket skal også trekkes inn i jernbaneundergangen og avsluttes i St. Olavs gate. Det skal brukes samme materiale (granitt med løpende lengder) som i dagens situasjon utenfor Rådhuset og i Vålgata langs Amfi. Dette for å definere og binde sammen de ulike byrommene/plassene og vise stedets betydning som sentralt byrom i Sandnes sentrum.

Avslutningen av dekket må vurderes i forhold til innganger til bygg og spesifikke sprang i fasader. All ferdsel over Olav V's plass skal skje på fotgjengernes premisser. Området skal være trinnfritt, med unntak av kant mellom stasjon og bussveitrasé.

Markering i granittdekket for å visuelt skille vrimleområde og Bussvei skal utføres i samråd med Vegdirektoratet og Sandnes kommune. Viktig at trafikksikkerheten ivaretas.

Ifm. bussveiutbyggingen vil undergangen under jernbanen, i forlengelsen av Olav Kyrres gate stenges for ordinær biltrafikk. Undergangen skal fungere som en forlengelse av Olav V's plass og som et bindeledd mellom østsiden av jernbanen og Langgata. Undergangen skal derfor ha samme type granittdekke som Olav V's plass. I detaljprosjekteringen bør det vurderes om undergangen kan bli et aktivitetsrom.

Mellom Amfi og Paviljongen ligger en viktig gangforbindelse i øst-vest retning. Utformingen av dette byrommet, kalt Uldvaretorget, skal detaljeres i neste fase. Uldvaretorget skal opparbeides i samme type granittdekke som resten av Olav V's plass.



Figur 19: Areal innenfor rød markering i plankartet over indikerer areal av prosjektet på Olav V's plass som skal etableres med granittdekke.



Figur 20: Bilde illustrerer hvordan samme type dekke kan benyttes for å skille mellom ulike brukssoner i trinnfrie områder. Bilde tatt utenfor Herbarium i Stavanger.

Busstasjon

Ved stasjonen skal terrenget justeres i forhold til kjørebane, slik at det blir en kant som sikrer en universell utformet av- og påstigning til bussene. Mot øvrig areal skal stasjonen være trinnfrie.

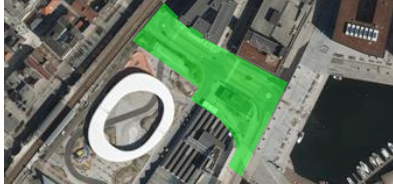
Stasjonen står parallelt og perrongen skal deles i to for å sikre den tversgående forbindelsen i Vålgata, over Olav V's plass. Krysningsen over Olav V's plass skal markeres med granitt i kontrastfarge og kontrast i tekstur. Plasseringen av leskur er definert i reguleringsplanen.

Ved Paviljongen skal leskuret være demonterbart for å muliggjøre ulike arrangement i sentrum.

Belysning

Det skal benyttes samme type belysning/armatur på Olav V's plass som i parkområdet Ruten og Rådhusplassen, som vist i figur 22. Armatur skal være i kortenstål.

Området hvor denne typen belysning/armatur skal benyttes er illustrert i figur 21.



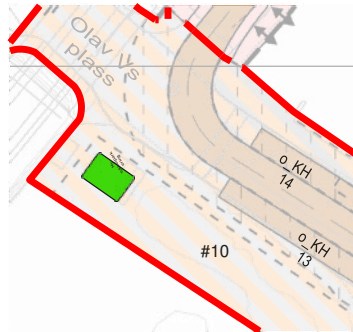
Figur 21: Areal markert med grønt indikerer hvor samme type belysning/armatur som Ruten og Rådhusplassen skal benyttes på Olav V's plass.



Figur 22: Bildet viser type belysning/armatur som i dag benyttes på Ruten og Rådhusplassen.

Sykkelfelt

De markerte røde sykkelfeltene opphører mellom Jernbaneveien før Bussveien svinger inn på Olav V's plass, og Elvegata etter fotgjengerovergangen ved Kulturhuset. Dette for at bussveitraséen med sykkelfelt ikke skal oppleves som en barriere i det sentrale byrommet Olav V's plass i Sandnes sentrum. Tverrsnittet er samtidig for smalt til å sikre både bussveitrasé, stasjoner, sykkelfelt og tilfredsstillende gangsoner. Syklistene må dermed underordne seg de gående på dette strekket, både med tanke på fart og prioritering. Det er i reguleringsplanen sikret gangareal mellom stasjonen og bygninger/park som er brede nok til å håndtere både av- og påstigning, samt gående og syklende på en tilfredsstillende måte.



Figur 23: Illustrasjonsplan av plassering av sykkelhotell i forhold til Bussveien og undergang i Olav Kyrres gate.

Sykkelparkering

Stasjonen skal ikke ha sykkelparkering på Olav V's plass. Det skal i stedet etableres et nytt sykkelhotell i parkområdet Ruten og utendørs parkering langs jernbanefyllingen.



Figur 24: 3D Sykkelhotellet på Ruten er under oppføring. Bilde viser hvordan det ser ut pr. februar 2022.

VEGETASJON OG GRØNTAREAL

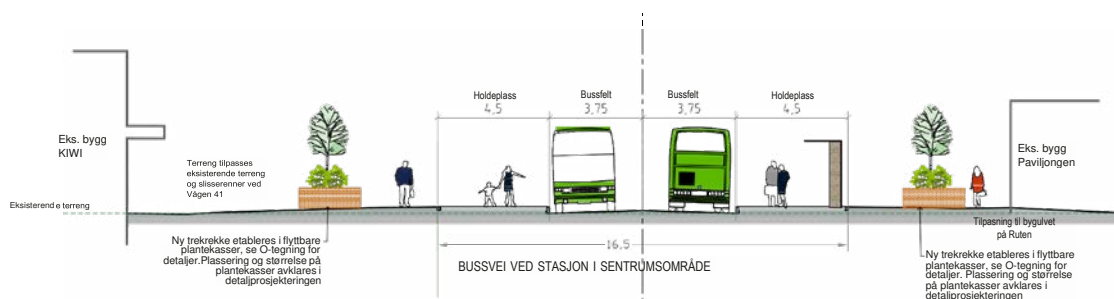
Olav V's plass defineres av Tinghuset og Vågsgata 41 i nord, Jernbanefyllingen i vest, Rådhusplassen i sør-vest og Paviljongen og parkområdet Ruten i sør-øst. Mot Ruten og Rådhusplassen, defineres ikke plassen av bygninger. Tverrsnittet mellom Vågsgata 41 og Paviljongen er 37,0 meter. For å skape en menneskelig skala, og gi beskyttelse mot vind, skal det benyttes og prioriteres vertikal beplantning (spesielt trær) langs bussveitraséen på Olav V's plass.

Dagens trerekke mot sør er i dårlig forfatning grunnet dårlige vekstforhold. Terenget rundt trærne må tilpasses høyder i Bussveien og parkområdet Ruten, noe som vanskeligjør bevaring. Ved å erstatte trærne får man en bedre plassering i forhold til gangsoner ved stasjoner. Nye trær innenfor areal med parkformål skal plasseres iht. gridsystemet i eksisterende parkområde Ruten. Det vil si at trær innenfor dette arealet skal plasseres i et gitt mønster, avstand etc. Gjeldende gridsystem for Ruten er illustrert i figur 25 med gule piler.

Figur 26 viser tverrsnittet mellom Vågsgata 41 og Paviljongen.



Figur 25: Skissen illustrerer gridsystemet som skal benyttes for trær som plasseres innenfor areal med parkformål. Illustrasjon: Sandnes kommune.



Figur 26: Tverrsnittet mellom Vågsgata 41 og Paviljongen. Snittet illustrerer trinnfri overgang mellom torg og stasjon. Illustrasjon: Asplan Viak

Figur 27 illustrerer ønskelig plassering av nye trær. Nye trær på Olav V's plass skal tilpasses inngangspartier, teknisk infrastruktur, perronger og sentrale gangforbindelser. I tillegg til trær skal det benyttes vegetasjon av ulike sjikt, som busker, stauder, pryddress og sommerblomster. Bruk av plantekasser over- og/eller under bakkenivå, samt plassering av annen vegetasjon må defineres i teknisk plan.

Det skal benyttes trær av ulike treslag og varierende kronestørrelse. Dette for å sikre en god tilpasning til Ruten og forhindre eventuell sykdomsspredning mellom trærne. I tillegg vil det skape variasjon og bevegelse i de rette trerekkene.

Som det illustreres i figur 27, skal trærne mellom Vågsgata og Rådhusplassen være flyttbare. Dette for å muliggjøre ulike

arrangementer. Eventuelle plantekasser, inkl. bunnvegetasjon må også være flyttbar.

I detaljprosjekteringen må det ved plassering av trær ved og langs Bussveien, ha spesielt fokus på trafiksikkerhet.



Figur 27: Grovskisse av ønskelig plassering av trær på Olav V's plass. Plassering må i detaljprosjekteringen ses mot rør og ledninger i bakken. Illustrasjon: Sandnes kommune.



Figur 28: Dagens situasjon i Elvegata sett mot Sandnes sentrum – Rådhusplassen.
Foto: PRO DAK 3D



Figur 29: Illustrasjon av fremtidig situasjon av Elvegata. Illustrasjonen er ikke endelig og det vil forekomme endringer bl.a. på belysning og beplantning.
Illustrasjon: Asplan Viak

ELVEGATA

FREMTIDIG SITUASJON

Elvegata opprettholder hovedsakelig dagens bredde på kjørebane. Sykkelfeltene utvides ift. dagens krav, i henhold til reguleringsplanen. Det er regulert inn fortau på begge sider av Bussveien, med en bredde som muliggjør etablering/bevaring av trekker med plantefelt på begge sider. Det tillates kun busser i gateløpet fra sør, med unntak av varelevering til Amfi og tilkomst til parkeringsplass i Elvegata 25. I tillegg til busser tillates det også varelevering og renovasjonskjøretøy fra nord mot sør.

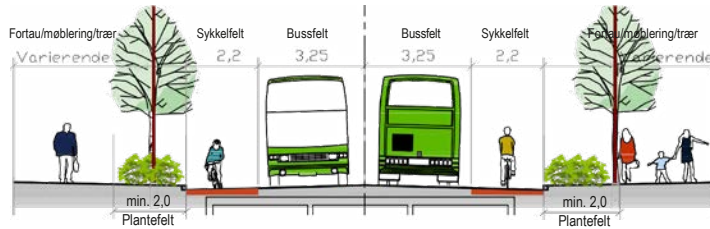
Amfi sin fasade mot Elvegata er i dag lukket, men kjøpesenteret har planer om å åpne opp disse fasadene. Uhyttelige kryssninger av Bussveien for myke trafikanter vil ses i sammenheng med fasadeåpningen av Amfi. Dette, i tillegg til redusert trafikkmengde i Elvegata ift. dagens situasjon, vil gi grunnlag for en attraktiv byggate.

GATEROMMET

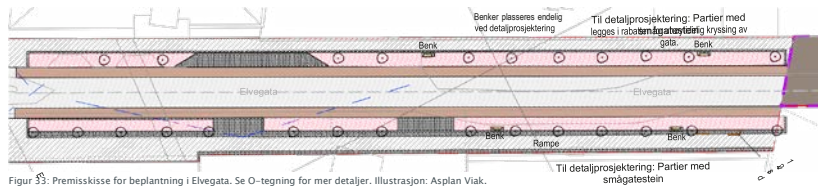
Dekke

Sandnes kommune har som målsetting å skifte ut dagens betongheller i Elvegata med skifter og smågatestein. Dette følger opp anbefalingene i Byroms- og gatebruksplan for Sandnes sentrum som skal til politisk behandling sommeren 2022. Dersom det skal utføres fysiske inngrep i gangsonen skal det avklares i forkant om eksisterende dekke skal reetableres eller om nytt dekke av skifer tilsvarende som i Julie Eges gate skal etableres. Gangsonen skal ligge inntil grøntrabatten og

være minimum 3,0 meter bred for å sikre tilkomst for drifts- og vedlikeholdskjøretøy. Mot fasadeliv skal det legges/bevares minimum 2 rader med smågatestein som naturlige ledelinjer.



Figur 32: Tverrsnitt illustrerer arealfordeling mellom de ulike sonene, plassering av trær og grøntrabatter og at Bussveien er sentrert over kulverten som ligger i Elvegata. Illustrasjon: Asplan Viak.



Figur 33: Premisskisse for beplantning i Elvegata. Se O-tegning for mer detaljer. Illustrasjon: Asplan Viak.

Møblering

For å sikre mulighet for opphold i Elvegata skal det etableres to stk fastmonterte benker, som en integrert del av plantefeltene i gangsonene. Benkene skal tilstrebe vedlikeholdsfri materialbruk og plasseres mellom to trær i trerekken langs Elvegata. Det skal benyttes dekke av smågatestein under benkene.

Sykkelparkering

Eksisterende sykkelparkering utenfor kulturhuset skal bevares/

videreføres. Disse skal plasseres mot sykkelfeltet og ha dekke i smågatestein.



Figur 30: Dagens sykkelparkering ved Kulturhuset i Elvegata.



Figur 31: Dagens beplantningsone på østsiden av Elvegata med treer i bakgrunnen.

VEGETASJON OG GRØNTAREAL

Eksisterende trær i gata skal bevares dersom de har en tilstand som muliggjør det. Vurdering må skje i samarbeid med Drift og vedlikehold hos Rogaland fylkeskommune og parkavdelingen i Sandnes kommune. Dersom det ikke viser seg å være hensiktsmessig å bevare eksisterende trær, skal de erstattes av trær med minimum stammeomkrets 18,0-20,0 cm. Dersom eksisterende trær må erstattes skal nye trær plasseres i grøntrabatten og ikke i gangfeltet/møbleringssonen. For østsiden av Elvegata betyr dette at nye trær vil stå parallelt med eksisterende trær. Dette for å sikre bedre vekstvilkår for trærne.

Det skal anlegges rotvennlig bærelag i hele rabatten, og videre i gangsonen for å sikre tilstrekkelig vekstvilkår for trærne. Det skal benyttes rotbarriere som hindrer skade på asfaltdække i gangfelt og sykkelfelt. Det skal sikres innløp og utløp av overflatevann til/fra rotvennlig bærelag. Ettersom eksisterende trær står i plantekasser må en bryte opp disse ved etablering av grøntrabatt rundt. Dette for å sikre at røttene til trærne kan

spres i grøntrabatten og sikres gode vekstvilkår.

Eksisterende grøntrabatt ved krysset til Julie Eges gate, på østsiden av Elvegata, skal bevares, og videreføres nordover i gangsonen. I tillegg skal det anlegges ny grøntrabatt på vestsiden av Bussveien. Rabattene skal beplantes med stauder og lavtvoksende busker, og ha en bredde på minimum 2,0 meter.

Stedvis skal det lages opphold i grøntrabattene med bruk av smågatestein, for å sikre kryssing av Bussveien utenom fotgjengeroverganger (en til to stk. på rundt 1,0 meters lengde langs Kulturhuset), samt ved innkjøring til parkering og varelevering. Oppholdene for kryssing bør lokaliseres i tilknytning til inngangspartier.



Figur 34: Bildet viser københavnmast med klokke.

BELYSNING

Det skal benyttes københavnmaster med klokke i Elvegata, som vist i figur 34. På vestsiden plasseres mastene i grøntrabatt mot sykkelfelt og på østsiden mellom trerekke.

På vestsiden mot Amfi skal mastene ha en maks høyde mellom 7,0 og 9,0 meter, på østsiden mot Kulturhuset er makshøyden mellom 4,0 og 5,0 m. Fargekode: RAL 5008.



Figur 35: Kartutsnitt som viser hvor Stanglandsåna i kulvert går og hvor den går ut i Gandsfjorden.

KULVERT

Stanglandsåna går i en stor 3-kammers vannkulvert under Elvegata, og renner ut i Gandsfjorden under Rådhusplassen. Bussveien skal prosjekteres slik at den er sentrert over denne kulverten. Dette for å sikre lik belastning på kulverten.

Figur 35 illustrerer traseen kulverten ligger i og hvor den går ut i Gandsfjorden.

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger

Samferdselsavdelingen

Planlegging og utbygging Bussveien

E-post

firmapost@rogfk.no

www.rogfk.no



Ikrafttredelsesdato: 27.8.1996

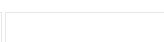
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
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

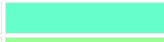
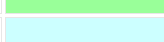
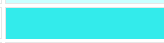
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
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	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennytting barnehage	Havneområde i sjø
Allmennytting undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennytting institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennytting kirke	
Allmennytting forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennytting administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
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 parselhager
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
Skipsteid
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 industristrek

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 avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone 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

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



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 / Allmennytting
Veiserviceanlegg (Beverting / 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 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Nabolagsprofil

Strandgata 60 - Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

K. M. Sørensens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	3 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 1.4 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.8 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

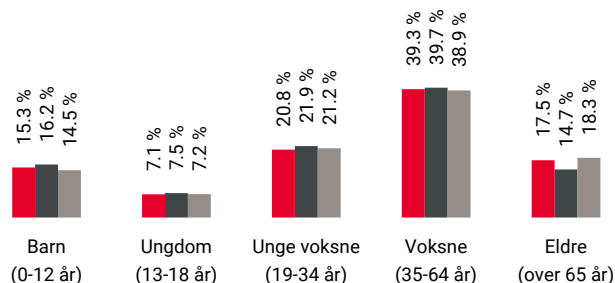
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	11 min 1 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	11 min
Kiwi Vågsgata	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 82/100



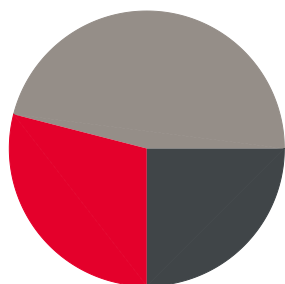
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

	Gamleverket - balløkke Ballspill	6 min	0.6 km
	Lysemarka balløkke Ballspill	9 min	0.7 km
	Robust Trening Sandnes	12 min	
	SATS Sandnes	17 min	

Boligmasse



29% enebolig
25% blokk
46% annet

«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågen

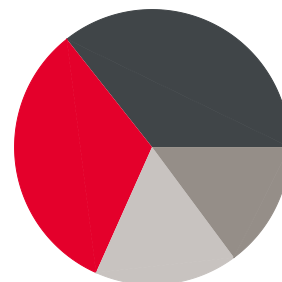
15 min



Vitusapotek Symra

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



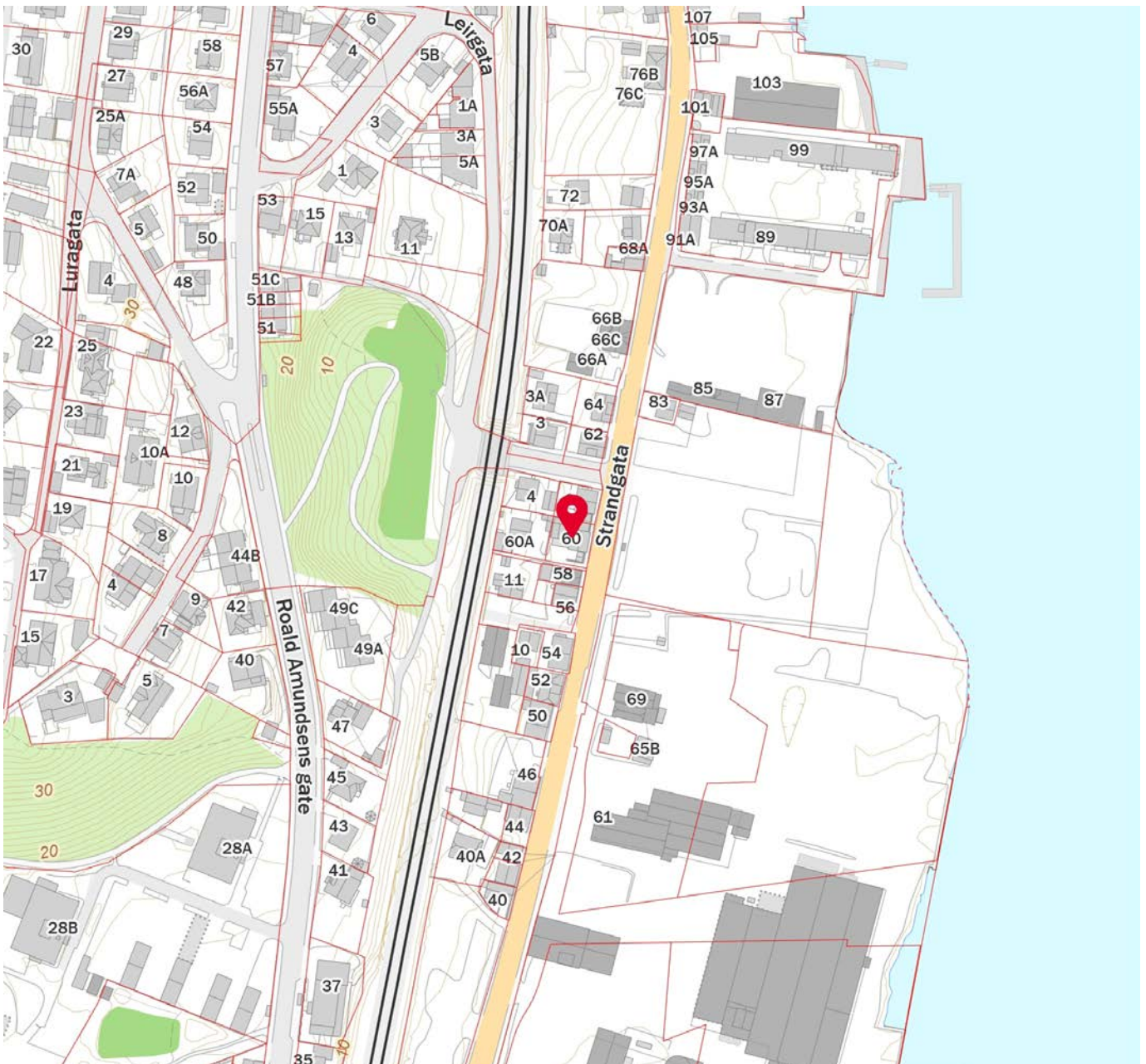
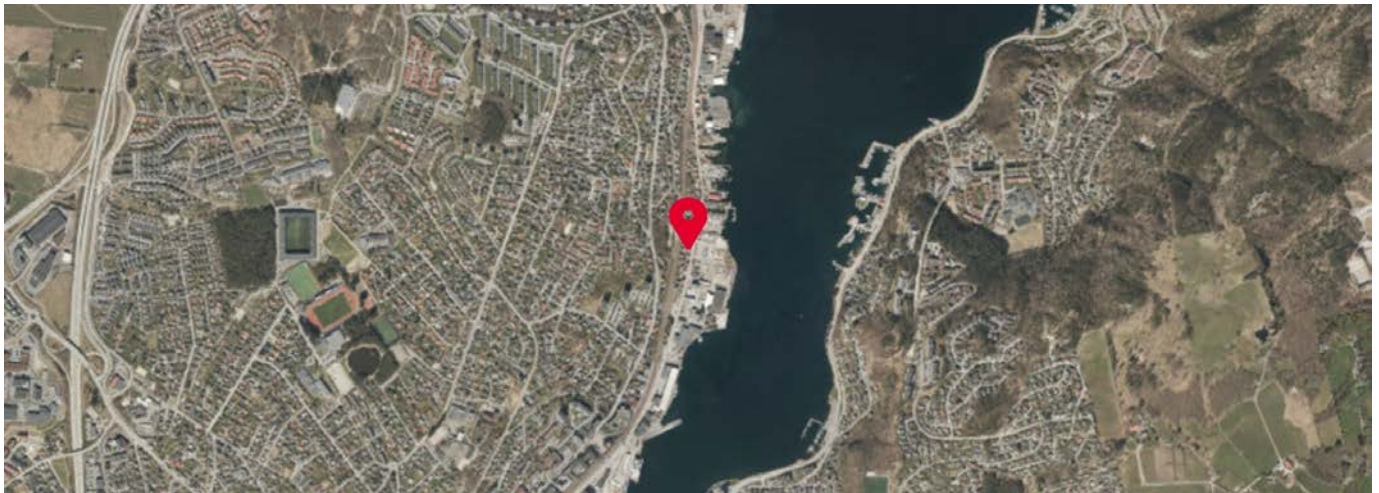
0%

49%

Trones/Altona
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 60
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre