



aktiv.

Heigreveien 120, 4312 SANDNES

**Flott familiebolig med landlig
beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Odd Livar Salte
Camilla Hetland Skjæveland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 186/225 kvm
Tomtstr.: 1020.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1412250052

Flott familiebolig med landlig beliggenhet!

Vi har gleden av å presentere en gjennomført og flott familiebolig med en landlig, men sentral beliggenhet.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Nydelig opparbeidet hage.
- Frukttreer og rik blomsterflora.
- Mye sol og landlig, vid utsikt.
- Stor terrasse med heller.
- Garasje med inngang til kjeller.
- Stor, gruset gårdsplass.
- Overbygd inngangsparti.
- Kjøkkeninnredning fra 2015.
- Flere integrerte hvitevarer.
- Stue med varmepumpe og vedovn.
- 3 soverom
- Delikat bad/wc fra 2017.
- Eldre vaskerom med badekar.
- Hobbyrom, verksted og bod.
- Gjennomtenkt og funksjonell planløsning.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	145
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² Kjellerstue, hobbyrom, wc og kontor (kjellerstue og kontor ikke godkjent).

BRA-e: 39 m² Bod og garasje.

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entre/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

7 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller, hobbyrom er vurdert som P-rom.

Takhøyde i kjeller er enkelte steder lavere enn 240 cm.

Terrasse med belegningsstein er ikke vurdert, balkong på ca. 7 m²

Vegg areal mellom inn garasje og grunnmur bolig legges til i arealet for garasje.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1020.3 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har en solrik beliggenhet i åpent landskap og en tomt på ca. 1 mål som er nydelig opparbeidet. Eiendommen grenser mot jordbruksareal mot øst, sør og vest, og har fine forstøtningsmurer av naturstein i tomtegrensen. Utsikten er vidstrakt og naturskjønn mot alle kanter.

Hagen har god boltreplass for både små og store, med store plenareal over to nivåer, bundet sammen av et stort bed med fargerike blomster. Det er flere bed rundt omkring, med prydbusker og blomster av ulike slag. Hagen har også en rekke frukttrær, så her er det bare fantasien som setter en stopp for hva som kan dyrkes og lages. Ved siden av drivhuset er det plantekasser og en koselig markterrasse med plass til sittegruppe.

Boligen har flere fine uteplasser. Fra stuen er det trapp ned til en markterrasse på østsiden av huset, som fortsetter langs sørsiden og til en stor, deilig uteplass på vestsiden. Her kan det møbleres med både sofa, spisebord, solsenger og grill. Terrassen oppleves skjermet med høy levegg mot gårdsplassen. Det er port fra terrassen til trappen som fører ned til gårdsplassen, og langs rekkverket er det lagt opp strøm til seteheis. Gårdsplassen er gruset og har plass til flere biler.

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige og idylliske omgivelser på Folkvord i Sandnes kommune, men likevel sentralt, like over riksveien for Sandved.

Via gang- og sykkelvei er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen, både skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikk og kollektivtilbud. Tettstedet Malmheim, eller Julebygda, ligger i underkant av tre kilometer unna videre innover i Heigreveien. Ei koselig grend med skole, barnehage, nærbutikk og kirke.

Sandnes har herlige rekreasjonsområder, og det er kun en kort kjøretur til nydelige turområder langs hvite, langstrakte strender. Sandvedparken kan også anbefales et besøk. Her er turstier, vannspeil og volleyballbane, samt stor lekepark med varierte lekeområder og spennende klatrestativ.

Sandneshallen ligger i overkant av en kilometer fra boligen og har et meget flott innendørs friidrettsanlegg, klatrevegger og boblefotball. I tillegg har hallen bane for håndball, basketball og innebandy. Utenfor hallen er det store fotballbaner.

Til Sandnes sentrum er det ca. 3 km, så byliv og et spennende kulturtilbud ligger godt inne rekkevidde. Hver høst arrangeres Eventyruka, som på kort tid er blitt en skikkelig folkefest. I sentrum er også kulturhus og Vitenfabrikken, med spennende utstillinger, planetarium, makerspace og en rekke arrangementer.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass, kjellervinduer med enkle glass.

Standard

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Nydelig opparbeidet hage.
- Fruktrær og rik blomsterflora.
- Mye sol og landlig, vid utsikt.
- Stor terrasse med heller.
- Garasje med inngang til kjeller.
- Stor, gruset gårdsplass.
- Overbygd inngangsparti.
- Kjøkkeninnredning fra 2015.
- Flere integrerte hvitevarer.
- Stue med varmepumpe og vedovn.
- 3 soverom
- Delikat bad/wc fra 2017.
- Eldre vaskerom med badekar.
- Hobbyrom, verksted og bod.
- Gjennomtenkt og funksjonell planløsning.

Entré

Boligen har et overbygd, vestvendt inngangsparti i tilknytning til terrassen. Entreen har god plass til yttertøy og sko.

Kjøkken

Kjøkken ligger i åpen løsning mot stua og har adkomst fra gangen. Rommet har laminatgulv vegger malt i lys vaniljefarge. Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og montert langs to vegger, godt utstyrt med skap, skuffer og fine arbeidsflater. Foran kjøkkenvinduet er benkeplaten senket, slik at den er en fin spiseplass eller et sted for lekselesing.

Innredningen har hvite rammefronter med stålhåndtak og benkeplatene er i mørkegrå laminat. I den ene benken er det underlimt dobbel oppvaskkum i sort kompositt, og veggen bak er beskyttet med grå flisplater. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer i form av koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, ventilator og oppvaskmaskin.

Stue

Stua ble tilbygd i 2002 og har vinkelløsning med god plass til flere sittegrupper og spisestuemøblement. Rommet har store, østvendte vinduer og balkongdør mot hagen, samt vinduer mot sør og vest. Stua har to gode varmekilder med varmepumpe og vedovn. Her kan man få behagelig innetemperatur både sommer og vinter. Gulvet har laminat og veggene er malt i vaniljefarge.

Kjellerstue

Boligen har en lun og trivelig kjellerstue med stort vindu. Vegger og tak har lysbehandlet panel og gulvet har vinylbelegg. Det er plass til sofa og tv-løsning, leker og annet møblement et hyggelig rom for vennebesøk, gaming og avslapning. Fra kjellerstua er det dør til garasjen, hobbyrom og vaskerom via en gang. Kjellerstuen er ikke søkt om og godkjent til rom for varig opphold.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad i første etasje, samt vaskerom/bad og wc-rom i kjelleren. Badet ble pusset opp og bygget på i 2017 og holder god standard med en moderne stil. Badet er helfliset og har varmekabler og downlights. Badet er utstyrt med vegghengt toalett og dusjhjørne med fastfelt og dør i herdet glass. Baderomsinnredningen er vegghengt og består av skuffemøblement med heldekkende servant og dobbelt speilskap med integrert belysning. Rommet har vindu som kan åpnes og en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/bad

Vaskerommet ligger i kjelleren og har enkel standard med malt betonggulv og malte murvegger. Rommet har badekar og plass til både fryser, hyller og tørkestativ. Det er montert skyllekum i stål på vegg, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom i første etasje og et innredet rom i kjelleren som benyttes som soverom/kontor (ikke byggemeldt). Rommet i kjelleren har adkomst fra et stort hobbyrom med utslagsvask, som igjen har dør til toalettrom (ikke byggemeldt), kjellerstue (ikke byggemeldt) og garasje.

Soverommene i første etasje ligger i tilknytning til en gang med bad. Ett av rommene har et innebygd skap, mens hovedsoverommet har tre innebygde garderobeskap. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en østvendt veranda.

Boligen har godt med lagringsplass i en bod i kjelleren og et stort hobbyrom. I deler av garasjen er det verksted.

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.

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Grunnmurplast er etablert stor sett rundt hele huset der de er synlig. Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmurplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskekjeller/bod) der de er synlig. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør at bruken på deler av kjelleren må begrenses da lagring av varer er lite hensiktsmessig. Drens bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak:

Kjeller anbefales brukt som grovkjeller og bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss, glipper mellom utv. trapp og grunnmur. Riss/sprekk påvist ved mur innvendig i kjeller. Deler av grunnmur er oppført i tresonitt, konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning. Kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe

fukt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Rom under terreng Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking i kontor måles de et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Lite luftning bak påførende vegger. Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og gulv i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet antatt etablert direkte mot grunnmasser uten grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for store. Rekkverk er målt til 79 cm og er for lavt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder, vinduer i 1. etasje i hovedsak skiftet ut i senere tid. generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

TG.3 - Et kjellervindu mangler glass, det må påregnes utskiftninger på de fleste kjeller

vinduer i nær fremtid. - Nedbrytning/råte i utv. vinduskarm vinduer i stue.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer på sikt. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger Oppsummering:

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å kontrollere og etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Enkelte spiker stikker gjennom sutak, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det registreres tegn etter tidligere mus på loft, ved pipe. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp Oppsummering:

Det registreres tegn etter tidligere renning i fra skjøter til takrenner. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er etablert luftespalter i raftekasser kun på en siden av taket mot hagen, mangler ellers.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette. Riss/sprekk registrert i kjeller gulvet. Skjevheter i gulv 1. etasje mot tilbygg/gang. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppførende gulv i kjeller må vurderes nærmere inspisert.

Ildsted/Skorstein Oppsummering:

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Ifølge eier har det vært feiekontroll men det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Avløpsrør Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Det registreres tegn etter tidligere vannmerker i himling etter tidligere utettheter fra vannrør i kjeller. Stoppekran er plassert i bod i kjeller. Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Utekran er ikke isolert og kan være utsatt for frostskaader.

Anbefalte tiltak:

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral Oppsummering:

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Varmepumpe, ukjent når sist service er foretatt. Med bakgrunn i alder på deler av anlegget (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold/service anbefales. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon Oppsummering:

Periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Vaskerom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Rust i lufteventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur Oppsummering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i steingjerde av naturstein i gårdsrommet, som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Steiner ligger tilsynelatende noe løst og er ikke sikret, kan løsner ved berøring.

Anbefalte tiltak:

Tiltak til sikring/avstivning av støttemurer anbefales.

Trapp Oppsummering:

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/ trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det mangler rekkverk i kjeller trappen.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk ved kjellertrapp anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Våtrom: Bad/vaskerom kjeller Oppsummering:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Kalk og saltutslag gulv og vegg, det registreres fukt i grunnmuren.

Mangelfull avluftning, kun naturlig ved klaffeventil/vindu. Det er ikke etablert tettsjikt/ membran. Glipper i mellom grunnmur og støpt dekke på gulvet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak:

Badet fremstår som utett og må totalrenoveres.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Telia 5G.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. I tillegg har boligen en stor garasje med verksted og inngang til boligens kjeller.

Solforhold

Meget gode solforhold på alle sider av huset.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er installert varmepumpe og vedovn i stua, og badet har varmekabler. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og var ny i 2003. Boligen har naturlig ventilasjon. På bad er det elektrisk styrt avtrekksvifte og kjøkkenet har avtrekksventilator. Eltilsyn ble utført i 2018.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 687

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 905 669

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 622 674

Formuesverdi sekundær år

2023

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 59, bruksnummer 77 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:

1108/59/77:

12.10.1964 - Dokumentnr: 5754 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

28.01.1982 - Dokumentnr: 646 - Bestemmelse om veg

28.01.1982 - Dokumentnr: 647 - Bestemmelse om veg

07.04.2025 - Dokumentnr: 389980 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

12.10.1964 - Dokumentnr: 5754 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:59 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 449352 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:59 Bnr:77

12.10.1964 - Dokumentnr: 5754 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:59 Bnr:54

28.01.1982 - Dokumentnr: 646 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:59 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse, datert 12.08.1965, samt ferdigattest på utvidelse av bolig, datert 25.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2022.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontor/soverom i kjeller, kjellerstue og toalettrom i kjeller er på opprinnelige tegninger angitt hhv som kjeller og div. og det er ikke søkt om bruksendring/godkjenning til dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNFR-område iht. kommuneplan. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc. For mer informasjon om kommuneplanen og dens bestemmelser kontakt megler eller se kommunens nettsider.

Interessenter oppfordres spesielt til å gjøre egne tilleggsundersøkelser avhengig av egne planer med eiendommen og ev. selv kontakte kommunen.

Gjeldende planer:

Plan Id 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 1020.34 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 4

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 1020.34 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 28.79 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 1020.34 kvm

Omravn

Kparealformal 5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

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. 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.

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (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 138 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 MNOK 14. 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 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

29.04.2025







En flott familiebolig med en praktisk planløsning.



Her er det tilrettelagt for at hele familien skal kunne trives.



Stuen har flere store vindusflater med mye naturlig lys.



Stuen ligger i en delvis åpen løsning med kjøkkenet.



I stuen er det en varmepumpe for den daglige gode varmen og en kjekk vedovn for de kaldeste dagene.



En flott plass som de fleste vil trives.



Stuen har flere møbleringsmuligheter og god plass til flere sofagrunder og spiseplass.



God plass til hele familien.



Lekker bad innredet med vegghengt wc, dusjnisje og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning.

Gulvvarme sørger for en god start på dagen.





Soverom 2.



Romslig hovedsoverom med utgang.

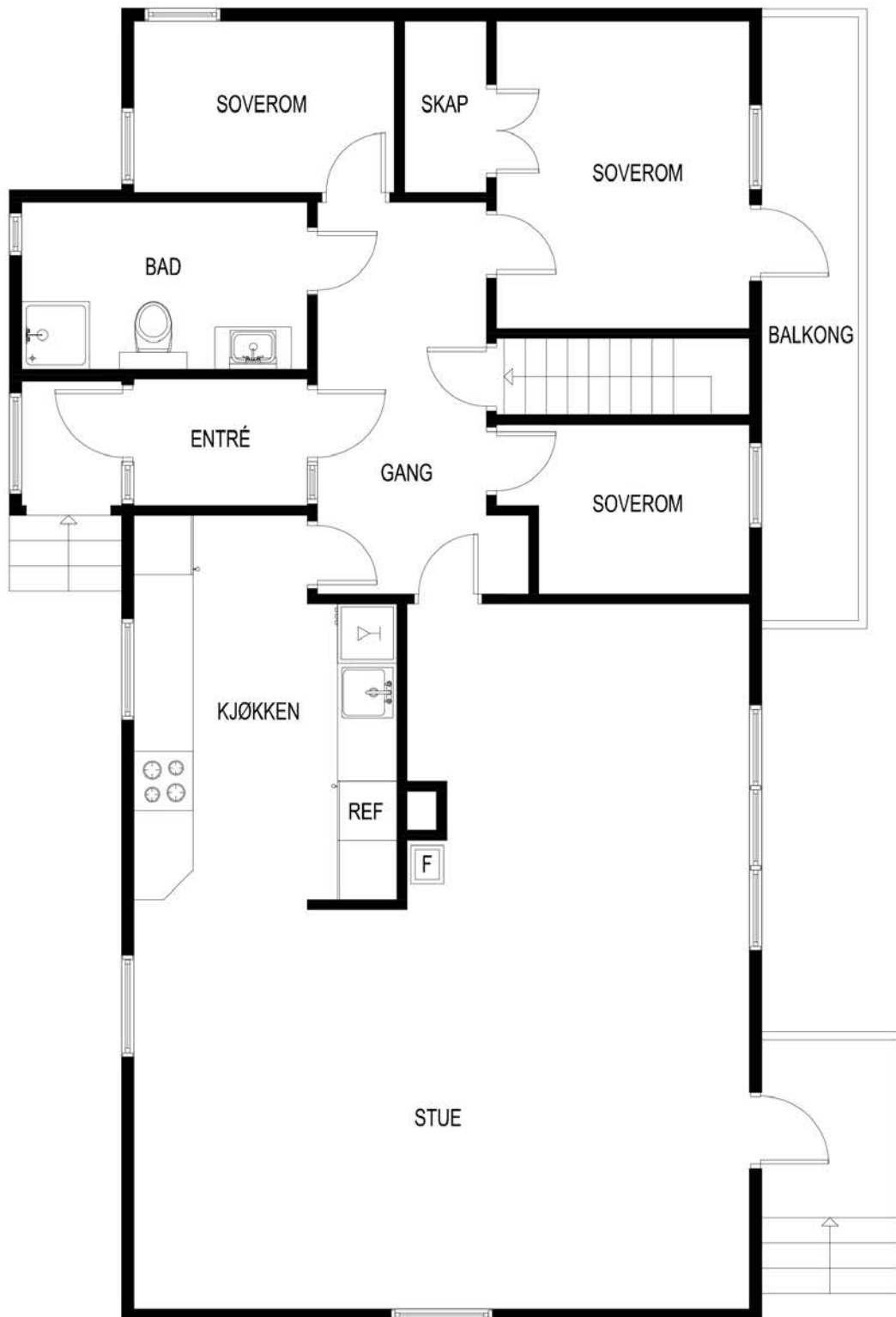




Velkommen inn.

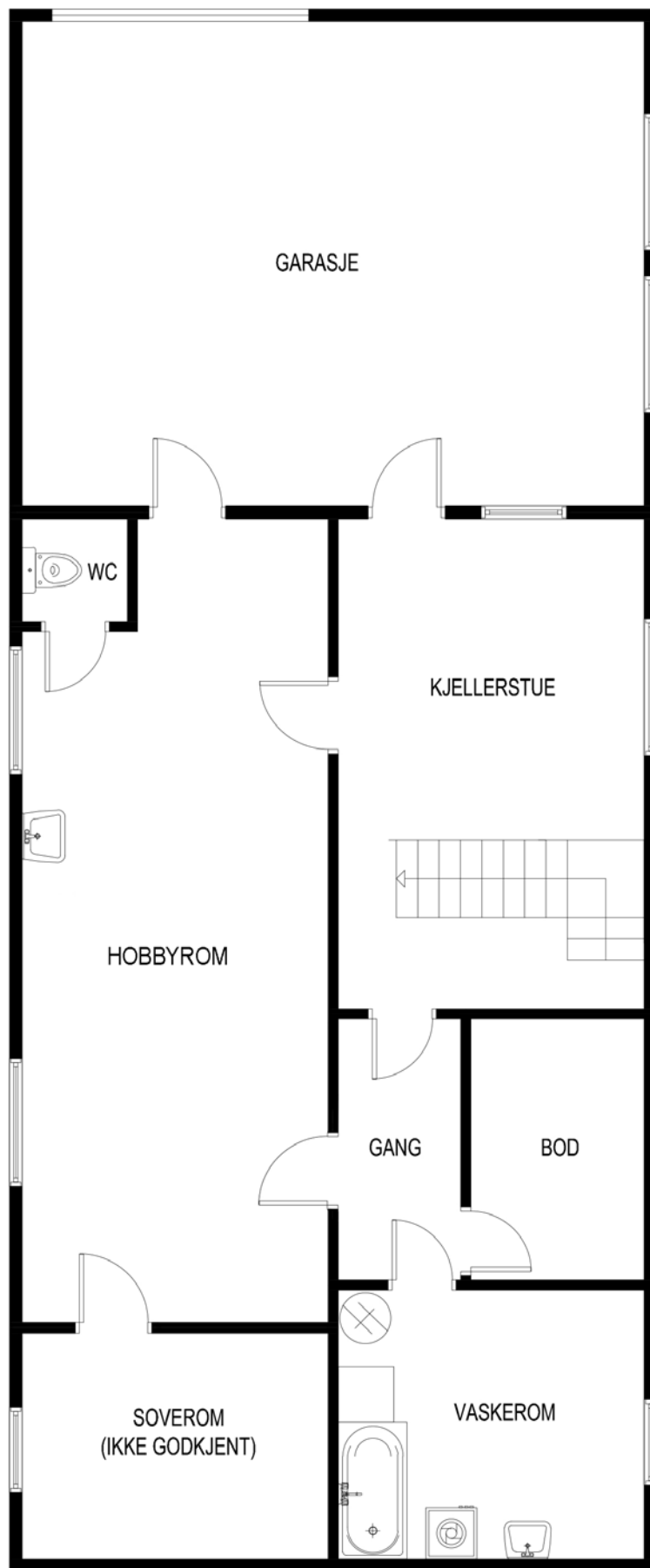






Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.



Vedlegg

Heigreveien 120 4412 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 225 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

1



GNR: 59 BNR: 77

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Heigreveien 120
4412 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29881>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i steingjerde av naturstein i gårdsrommet, som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Steiner ligger tilsynelatende noe løst og er ikke sikret, kan løsner ved berøring.

Anbefalte tiltak

Tiltak til sikring/avstivning av støttemurer anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Det mangler rekkverk i kjeller trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk ved kjellertrapp anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom kjeller

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Kalk og saltutslag gulv og vegg, det registreres fukt i grunnmuren.
Mangelfull avluftning, kun naturlig ved klaffeventil/vindu.
Det er ikke etablert tettsjikt/membran.
Glipper i mellom grunnmur og støpt dekke på gulvet.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet fremstår som utett og må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmurplast er etablert stor sett rundt hele huset der de er synlig.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskekjeller/bod) der de er synlig. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør at bruken på deler av kjelleren må begrenses da lagring av varer er lite hensiktsmessig.

Drens bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kjeller anbefales brukt som grovkjeller og bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss, glipper mellom utv. trapp og grunnmur.

Riss/sprekk påvist ved mur innvendig i kjeller.

Deler av grunnmur er oppført i tresnitt, konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjennning.

Kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking i kontor måles de et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Lite luftning bak påførende vegger.

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og gulv i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet antatt etablert direkte mot grunnmasser uten grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Åpninger i rekkverk er for store.

Rekkverk er målt til 79 cm og er for lavt.

Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, vinduer i 1. etasje i hovedsak skiftet ut i senere tid. generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarm på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

TG.3

- Et kjellervindu mangler glass, det må påregnes utskiftninger på de fleste kjeller vinduer i nær fremtid.

- Nedbrytning/råte i utv. vinduskarm vinduer i stue

Estimert kostnad for oppgradering/utskiftninger av de eldste og mest utsatt vinduer kr.50.000,-

Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utlufingen bak kledningen.

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å kontrollere og etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Enkelte spiker stikker gjennom sutak, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det registreres tegn etter tidligere mus på loft, ved pipe. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres tegn etter tidligere renning i fra skjøter til takrenner. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er etablert luftespalter i raftekasser kun på en siden av taket mot hagen, mangler ellers. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette.

Riss/sprekk registrert i kjeller gulvet.

Skjevheter i gulv 1.etasje mot tilbygg/gang.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppførende gulv i kjeller må vurderes nærmere inspisert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Ifølge eier har det vært feiekontroll men det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for

tiltak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Det registreres tegn etter tidligere vannmerker i himling etter tidligere utettheter fra vannrør i kjeller.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utekran er ikke isolert og kan være utsatt for frostskaader.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe, ukjent når sist servise er foretatt.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/servise anbefales.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, servise avtale anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. .

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Rust i lufteventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Krypkjeller

Oppsummering

Ukjent om det finnes krypkjeller under tilbygg (stue) ikke tilgang.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er innredet i senere tid, ukjent om nødvendig godkjenning er gitt, eller om bruksendring foreligger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Hetland Skjæveland
Navn: Odd Livar Salte

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne
Telefon: 48055432
Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver
Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom garasje og bolig.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Heigreveien 120, 4412 Sandnes

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 59 Bruksnr: 77 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1965 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Folkvord i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass, kjellervinduer med enkle glass.

Oppvarming.

Vedovn og varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv baderom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein ved terrasse, grus i gårdsrommet.

Parkering i garasje og på gårdsrommet.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1991	Garasje oppført, 2015 kjøkken, 2017 nytt bad 1.etasje, 2002 tilbygget stue, 2021 tilbygg vindfang 3 m2. Tilbygg vindfang, tegning og tillatelse til tiltak fremvist.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	119	80	39	0	0
1. etasje	106	106	0	0	7
Totalt m²	225	186	39	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	80	74	6	Kjellerstue, hobbyrom, wc, kontor	Bod, garasje.
1. etasje	106	106	0	Entre/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	Loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	186	180	6		

Kommentar til arealberegning

Kjeller, hobbyrom er vurdert som P-rom.

Takhøyde i kjeller er enkelte steder lavere enn 240 cm.

Terrasse med belegningsstein er ikke vurdert, balkong på ca. 7 m²

Vegg areal mellom inn garasje og grunnmur bolig legges til i arealet for garasje.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmurplast er etablert stor sett rundt hele huset der de er synlig. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskekjeller/bod) der de er synlig. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør at bruken på deler av kjelleren må begrenses da lagring av varer er lite hensiktsmessig. Drens bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller anbefales brukt som grovkjeller og bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong og betongblokker pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussene, glipper mellom utv. trapp og grunnmur. Riss/sprekk påvist ved mur innvendig i kjeller. Deler av grunnmur er oppført i tresnitt, konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning. Kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	TG-IU
Ukjent om det finnes kryp kjeller under tilbygg (stue) ikke tilgang.	

6.4 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres skjevhet/ retningsavvik i steingjerde av naturstein i gårdsrommet, som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Steiner ligger tilsynelatende noe løst og er ikke sikret, kan løsne ved berøring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak til sikring/avstivning av støttemurer anbefales.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking i kontor måles de et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking. Lite luftning bak påførende vegger. Noe kalk/saltutsalg på grunnmuren og gulv i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet antatt etablert direkte mot grunnmasser uten grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord ved balkong er skiftet ut i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for store. Rekkverk er målt til 79 cm og er for lavt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass, enkel glass i kjeller vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og det fleste vinduer er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, vinduer i 1. etasje i hovedsak skiftet ut i senere tid. generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. TG.3 - Et kjellervindu mangler glass, det må påregnes utskiftninger på de fleste kjeller vinduer i nær fremtid. - Nedbrytning/råte i utv. vinduskarm vinduer i stue Estimert kostnad for oppgradering/utskiftninger av de eldste og mest utsatt vinduer kr.50.000,-	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å kontrollere og etablere musetetting bak kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Enkelte spiker stikker gjennom sutak, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det registreres tegn etter tidligere mus på loft, ved pipe. Ventilasjonsskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Tetting rundt ventilasjonsskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres tegn etter tidligere renning i fra skjøter til takrenner. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er etablert luftespalter i raftekasser kun på en siden av taket mot hagen, mangler ellers. Ventilasjonsskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekking er antatt skiftet ifbm tidligere påbygg av stue.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette. Riss/sprekk registrert i kjeller gulvet. Skjevheter i gulv 1.etasje mot tilbygg/gang. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppførende gulv i kjeller må vurderes nærmere inspisert.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Ifølge eier har det vært feiekontroll men det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk benkeplate fra 2015, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjelleren er innredet i senere tid, ukjent om nødvendig godkjenning er gitt, eller om bruksendring foreligger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det mangler rekkverk i kjeller trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk ved kjellertrapp anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Det registreres tegn etter tidligere vannmerker i himling etter tidligere utettheter fra vannrør i kjeller. Stoppekran er plassert i bod i kjeller. Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Utekran er ikke isolert og kan være utsatt for frostskaider.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

2018, det ble foretatt enkelte oppgraderinger ved elektrisk anlegg i regi av EL Team, dokumentasjon fremvist.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
-----------------------------------	----------------

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
---------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Varmepumpe, ukjent når sist service er foretatt. Med bakgrunn i alder på deler av anlegget (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold/service anbefales. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er etablert mekanisk avtrekk i vegg på bad i 1.etasje. 2017.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. .

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Rust i lufteventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Kalk og saltutslag gulv og vegg, det registreres fukt i grunnmuren.

Mangelfull avluftning, kun naturlig ved klaffeventil/vindu.

Det er ikke etablert tettsjikt/membran.

Glipper i mellom grunnmur og støpt dekke på gulvet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet fremstår som utett og må totalrenoveres.



Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra 2017.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2017 fagfolk skal være brukt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Noe lite fall på gulvet utenfor dusj. Nedsenket gulv i dusj, synlig oppbrett av membran mot terskel i dør og under klemring ved sluk i dusj. Vindu er plassert i våtsone, men skjermes av glassveggen til dusj. Noe misfarging i silikonfuge i dusj innvendig hjørne.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasje.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i vegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom i gang.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.
Skråtak i tre som er tekket med betongtakstein.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.

Garasje,

Merknader.

- Kalk saltutslag grunnmur
 - Riss/sprekke i gulv
 - Fall inn mot garasje og mot boligens grunnmur.
 - Vannmerker bindingsverk mot port ved taknedløp, hakk i bend.
 - Vannmerker i sutak overgang takkonstruksjon inn mot bolig, skyldes antatt tidligere forhold.
- Det er etablert sluk i garasje men ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Tiltak: det anbefales etablert drenering i terrenget foran port, for å lede vekk overvann fra bygningen.

6.28 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

- Solskjerm 2 stk. er ikke funksjonstestet av takstmann.
- Tidligere mus.
- Hobbyrom kjeller, har etablert utslagsvask med sluk i gulvet men mangler vanntett tetsjikt rundt sluk og membran ellers.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Hetland Skjæveland	Odd Livar Salte
Gateadresse	
Heigreveien 120	
Poststed	Postnr
SANDNES	4312
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	28782350

Document reference: 1412250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2017 i 1. etasje Samtidig ble badet utvidet med et mindre tilbygg.
Arbeid utført av	Sig Halvorsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt ny i sammen med oppussing av bad
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge forrige egenerklæring er øvre del av eiendom er drenert i 2013. Før dette forekom det vanninnsig til kjeller. Ikke vært et problem etter drenert. Arbeid utført av Byberg hage og anlegg
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Påbygg i stue har noe skjevheter
-------------	----------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på loft har forekommet
-------------	----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert nye lamper garasje

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger kvittering på kontroll utført i 2018
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250052

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
År
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Hetland Skjæveland	e823c43eb5bc68647e31241 f200b5c711bf7d5c5	28.04.2025 18:59:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Livar Salte	0f178930cb311c82184e6bd 52c362f13c03a374e	28.04.2025 18:58:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250052

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



Skatteetaten

Dato
02.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 59 Bnr 77 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Heigreveien 120, 4312 SANDNES

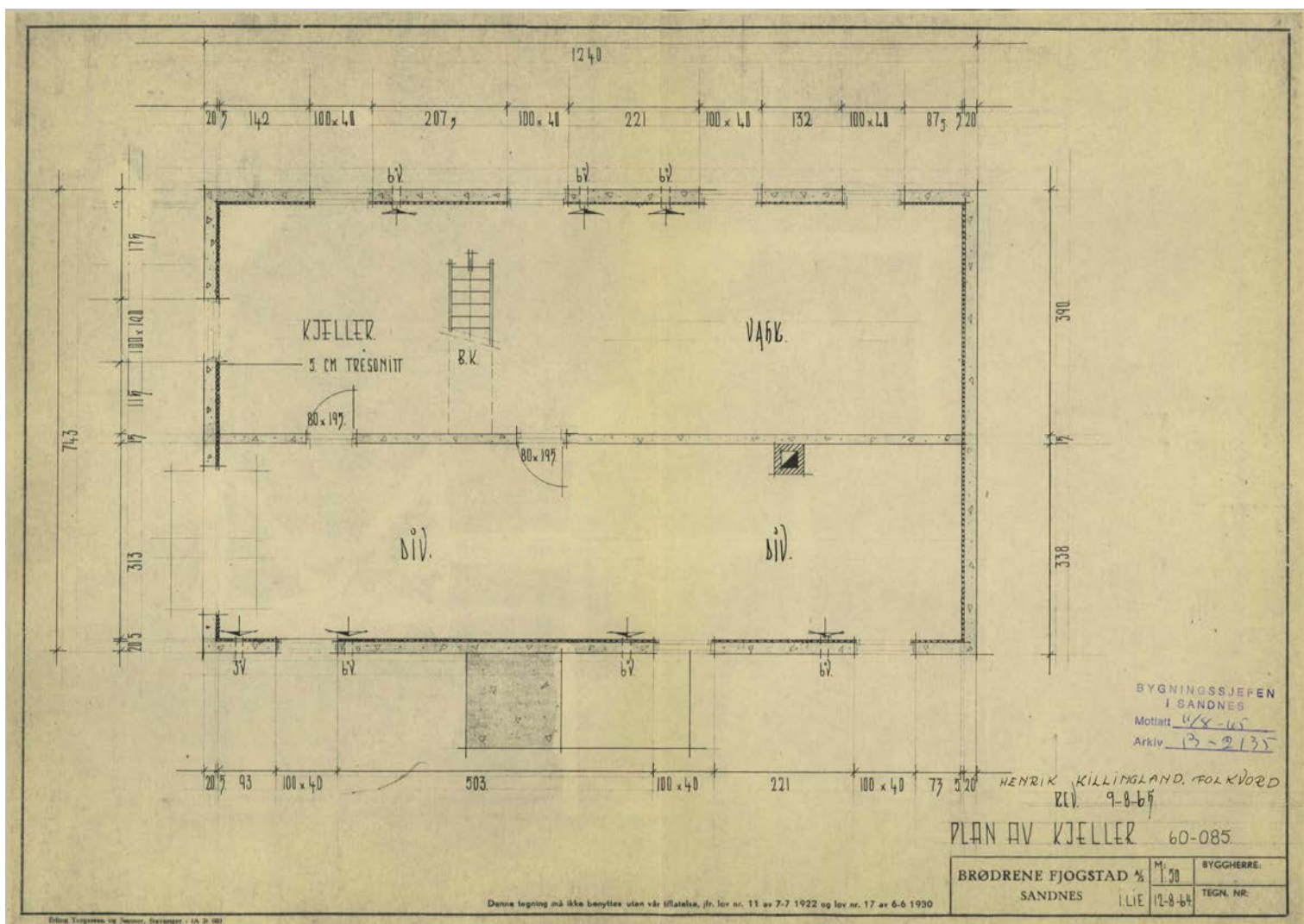
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

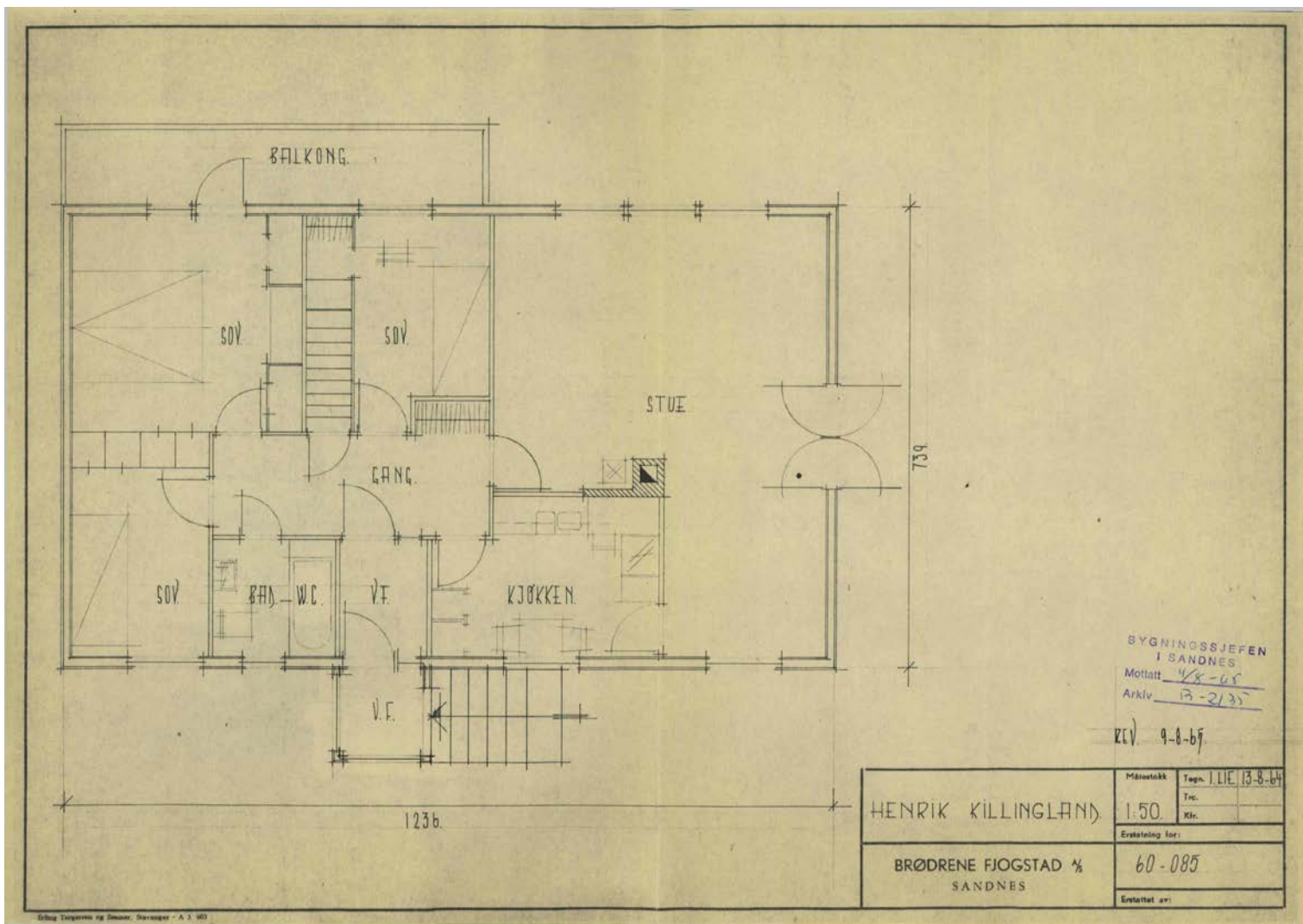
Som primærbolig:	kr 905 669
Som sekundærbolig:	kr 3 622 674

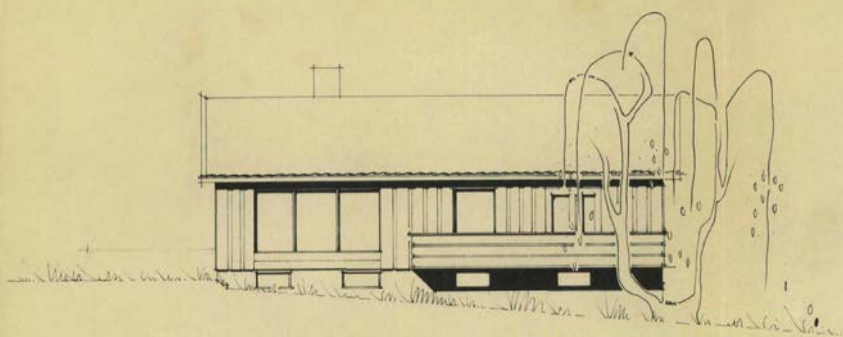
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

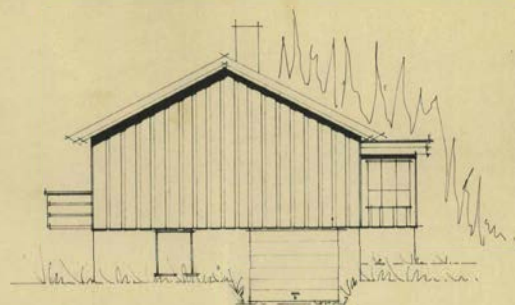
Tlf 800 80000



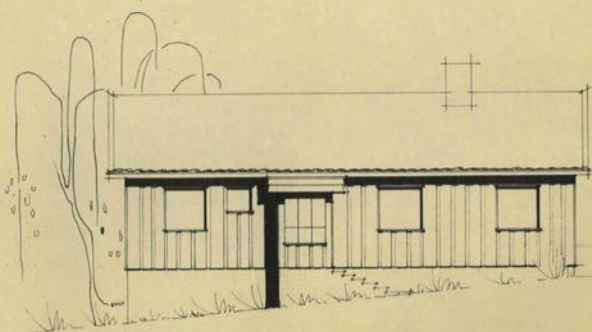




FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØD

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 4/8-65
Arkiv B-2135

HENRIK KILLINGLAND, FOLKVORD

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M. 1100	BYGGHERRE
SANDNES	TEGN. NR. 9869	68-088

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

SANDNES KOMMUNE
Bygningssjefen
EE/KMS
A-2135

Sandnes, den 12. august, 1965.

Herr Henrik Killingland,
Folkvord,
Sandnes.

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Ansvarshavende	Rolf Gjestal	Gnr. 59
Byggemelder	Brødrene Fjogstad	Bnr. 3
Bygningens art.	1-et. enebolig med garasje.	Sak nr. 459/65
Konstruksjon	Lett bindingsverk.	

I henhold til besiktigelse den 11.8.65. meddeles innflyttings-
tillatelse i Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

- Kjeller: 1. Puss av grunnmursvegger
2. Oppsetting av kjellerinnredning.
3. Ventilasjon av vaskerom.

hr
Egil Refsnes
Bygningssjef

E.E.
Ernst Evensen
Kontrolør.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 25.02.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 22/02697-2
Arkivkode: 59/77

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 59/77

Byggeadresse: Heigreveien 120

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Tiltakshaver m/adr: Aud Helene Terjesen, Heigreveien 120, 4312 SANDNES

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for utvidelse av eksisterende bolig med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.02.2022, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 02.11.2016.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305
Aud Helene Terjesen		Heigreveien 120	SANDNES
			4312
			SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Grunnkart

Adresse: Heigreveien 120, 4312 SANDNES

Gnr/Bnr: 59/77/0/0

Dato: 2025-04-01

Målestokk: 1:1,000



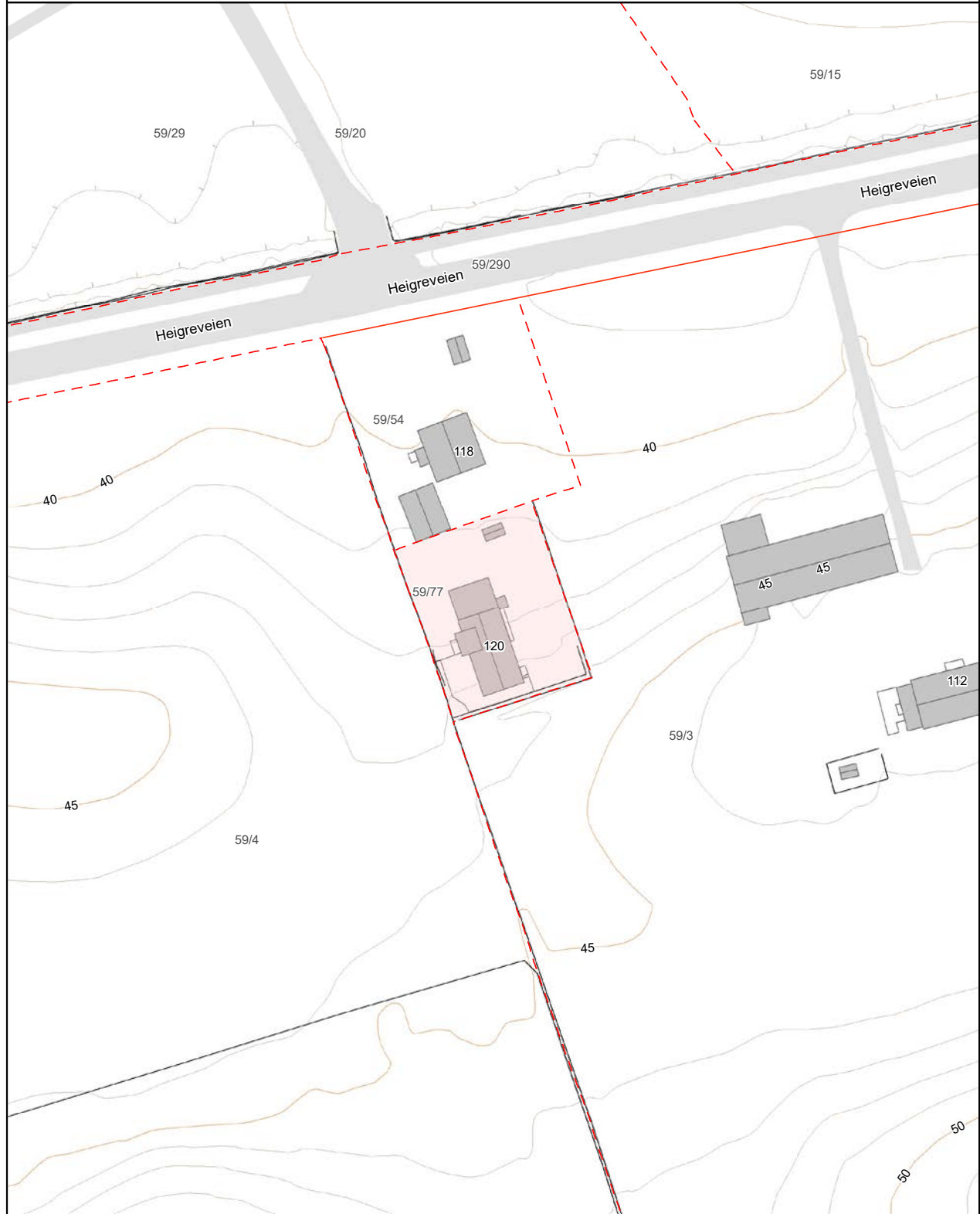
SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart

Adresse: Heigreveien 120, 4312 SANDNES

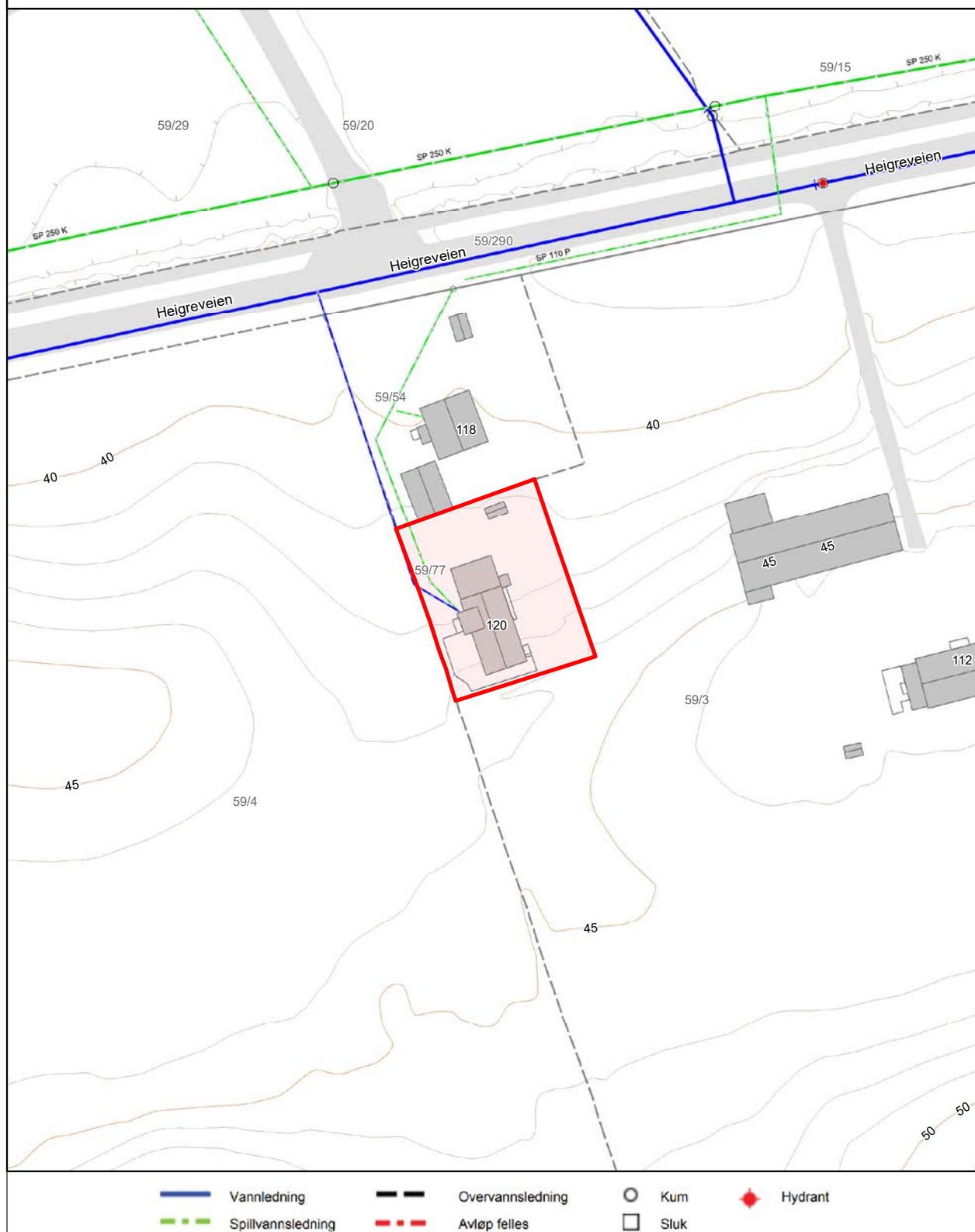
Gnr/Bnr: 59/77/0/0

Dato: 2025-04-01

Målestokk: 1:1,000



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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	59	Bruksnr	77	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

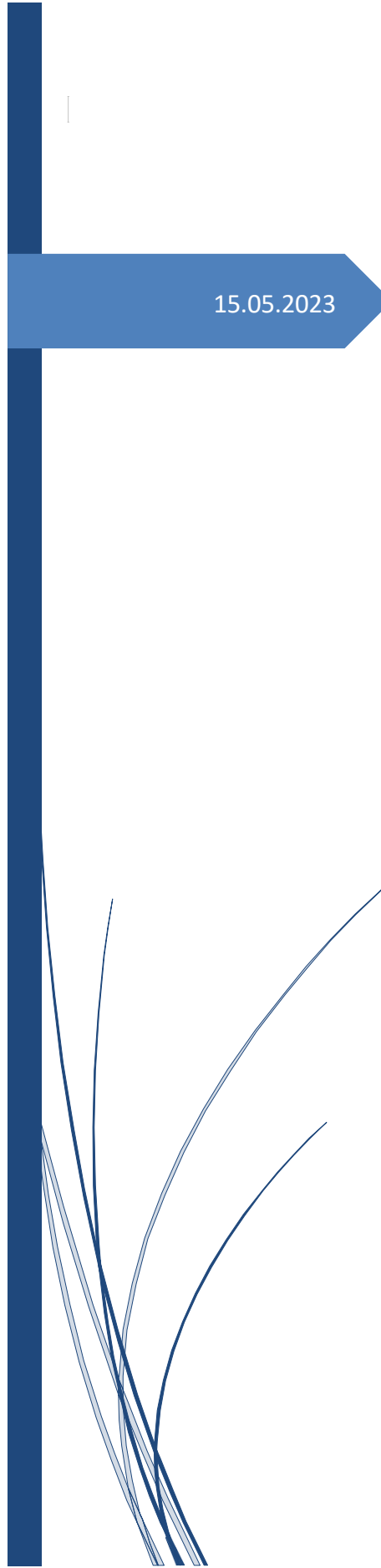
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1020.34 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1020.34 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	28.79 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	1020.34 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.



15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.05.23

Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner.....	6
§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)	6
1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.).....	6
1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)	6
1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4).....	7
1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)7	7
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)	7
1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9).....	7
1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7).....	8
1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5)	9
1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	9
1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8).....	10
1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3).	11
1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)	11
1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)	11
1.13 Utnyttelse.....	11
1.14 Krav til kvalitet og minstepørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)12	12
1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)	13
1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	13
1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	15
1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	15
1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad	15
1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8).....	16
1.21 Parkering	17
1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5)	17
1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	17
1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	18
1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	19
1.22.1 Mobilitetsplan	19
1.22.2 Mobilitetspunkt	19
1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8).....	19

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

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

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

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

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

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

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

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

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

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

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

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:

Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland (jf. §2.2), Vibemyr, ref. hensynssone H820_01 og _02.

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

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

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

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

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

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Mindre tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

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

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

Stedsanalyse:

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

Retningslinjer til stedsanalyser:

Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m² BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

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

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

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

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

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

a) Overvann

Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

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

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

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

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

b) Vassdragsmiljø

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

Retningslinje stille områder

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

Retningslinje støyskjerming

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

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

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

1.13 Utnyttelse

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

Retningslinje

Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende.

Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.

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

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

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

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

Øvrige områder: 60-100 % BRA

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

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

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

Arealkrav:

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

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

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

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

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

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

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

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

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

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

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

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

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

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

Retningslinje

Turveier

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

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

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

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

Turstier

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

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

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

1.21 Parkering

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

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

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

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

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

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

Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet

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

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

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

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

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

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

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

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

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

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

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

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

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

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

Retningslinje parkering

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan

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

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

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

1.22.2 Mobilitetspunkt

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

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

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

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

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

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

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

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

1.26.1 Generell bestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:

For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m³ masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m³ masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.

Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

Retningslinje

Massedisponeringsplan skal dokumentere:

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

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

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

Retningslinje

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

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

Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.

Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

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

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

Retningslinje sykkel

Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

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

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

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.

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

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

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillattes:

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

Retningslinje

Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.

Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

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

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

1.37 Retningslinje Naust

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

1.38 Medvirkning i planprosesser

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

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

Lokalsenter Hommersåk

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

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

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

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

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

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

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

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

- a) **HoN6** avsettes til kategori 3 næring.
- b) **Lu38 Somaveien 1:** Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.
- c) **Lu40 Larsamyrå:** Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.
- d) **Ha57 Sviland**

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:

- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

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

Plankrav

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).

Områdeplan skal avklare følgende forhold:

- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.

Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

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

Utnyttelsesgrad

Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy

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

Krav til bygge- og anleggsfasen

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

Parkering

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

Særskilte rekkefølgekrav

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

- e) **Hø54 Lauvik:** Innenfor området Hø54 (71/63) kan det kun etableres næringsvirksomhet og tjenesteyting rettet mot reiseliv og turistformål. Ved utbygging skal landskaphensyn og naturmangfold særlig ivaretas. Det skal ikke gjøres tiltak i området som skjemmer kulturminnet, jf. Kulturminneloven § 3.
- f) **Ha59 Vatnekrossen:** Det tillates kun næringskategori 3.

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

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

- Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.
- Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m² skal forbeholdes parkering.
- Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger på enkelttomten.
- Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.
- Uteoppholdsareal skal være på terreng, og størrelsen på uteoppholdsareal for hver nye og eksisterende boenhet skal ikke være mindre enn 60 m² sammenhengende areal og ha minste dybde 6 meter.

Unntak fra plankrav:

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

Retningslinje fortetting på enkelttomter

Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter skal ikke være mindre enn 400 m² for boligbygg med 1 boenhet og 700 m² tomt for boligbygg med to boenheter.

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

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

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

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

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

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

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

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

c. Lurahammeren (Lu24)

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

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

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

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

e. Jadarmarka (Se17)

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

f. Høylandsmyra (Au24)

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

g. Tronsholen (AU29)

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

h. Stokkeland (Ga26)

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres.

Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

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

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer.

Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

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

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

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

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

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

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

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

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

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

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

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

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

Tak:

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

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

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

Høydeangivelse frittliggende bod:

Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:

Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.

Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

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

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

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

2.4.6 Parkering

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

Retningslinje

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

Bestemmelser til enkeltområder

H06/ H012 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle

I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

H018 Breivik

Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

Infiserte masser må håndteres på en sikker måte for å unngå spredning av uønska arter.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

H031 Foreknuten

Ved detaljregulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

- *Landskaps hensyn skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 m².*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

For områdene Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og Hø50 Bersagel.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3

2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

Lauvvik- sør (Hø10)

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensning av grønnstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

Gjøysa gård (Fo23)

Området er avsatt til fritids og turistformål. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme.

Endelig avgrensning av området fastsettes ved regulering. Videre må trafiksikker adkomst vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

a Norestraen (Trf4)

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

b Dale (Ha10)

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9). Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved detaljregulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

c Tronsholen (Trf5)

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

e Hoveveien (Trf8)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

f Midtbergmyra (Trf9)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

g Prinsensvei 5 (Lu15)

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

h Riska (Ri5)

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavn plasser som går tapt må erstattes.

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

j Bikinifabrikken (Fi16)

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan. Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk steds karakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

k Sa11, Gamle brannstasjon

Området avsettes til næring /tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

l Ha61, Skippergata

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

m Hø55 Bakernes paradis

Området skal planlegges for fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter

n Lu42 Forussletta

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

o Ma22 Malmheim sentrum

Området avsettes til bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

p Lu39 Stavangerveien

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

- Alle skolefunksjoner samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14.
- Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i område, i Prinsens vei 1, 3 og 5.
- Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset.
- Det opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

a. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

b. Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.

Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.

Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nord-vestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl. Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Bestemmelser til områder for massedeposering

Deposeringsområde Sviland (Sv11)

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2)

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturreservat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

Fo3 Fossandmoen

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare.

Kommunens sektormyndighet for miljøretta helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt.

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal

Fo24 masseuttak Nedre Espedal

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensning av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.

Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog, jf. også § 1.33 og 1.34.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet.

- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksisterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet: Klyngetunet på Nedre Espedal utgjør et kulturmiljø av regional verdi. Kulturmiljøet skal ivaretas gjennom flytting av klyngetunet som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.
- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan. Av hensyn til samlet belastning i vassdraget må det i tillegg vurderes om tiltaket krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

Retningslinjer til Fo24:

Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

- a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.
- b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med [Vegnorm for Sør-Rogaland](#).

3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass. På Ha48, Fjogstad, tillates det kun opparbeidet 6 HC-plasser. Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring.

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjøpte masser skal være rene. Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad 750 m2 BYA. Topp gulv skal være kote 62,5. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 70. Topp gesims kotehøyde maks 67. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett. Utbygging krever ikke ytterligere plan.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.27.

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

- i) Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
- ii) Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekke drag ned mot Svilandsåna.
- iii) Bekke draget skal være åpent.
- iv) Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsåna, verken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
- v) Maks varighet på tiltaket må være 5 år.
- vi) Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter «Forskrift om fremmede organismer», jf. § 18.

5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

Lokalisering

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensninger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m ² BYA	200 m ² BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m² samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m² samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m² BYA.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensninger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m ² BRA inkl. bod	120 m ² BRA inkl. bod.

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

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

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

Terrengebearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengebearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinnteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):

Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):

Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m² bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):

Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska

Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel

Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsinnteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3)
Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310_1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310_3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820 01 og 02

Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.

Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.

Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundesbogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810 06

Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikkknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810 20

Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810 21

Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er slutført.

Hensynssone for Stokkastø H820 03

Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.

Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820 04

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.

Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.

Detaljregulering skal omfatte hele området.

Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:

Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.

Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan.

Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinnteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbuk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinntretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkost til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Høleffjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskaffjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i [Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3](#)

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)**Retningslinje**

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)**Retningslinje****Hensynssone H590_1 (Åreskjold):**

Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen):

Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbruks hensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m² BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

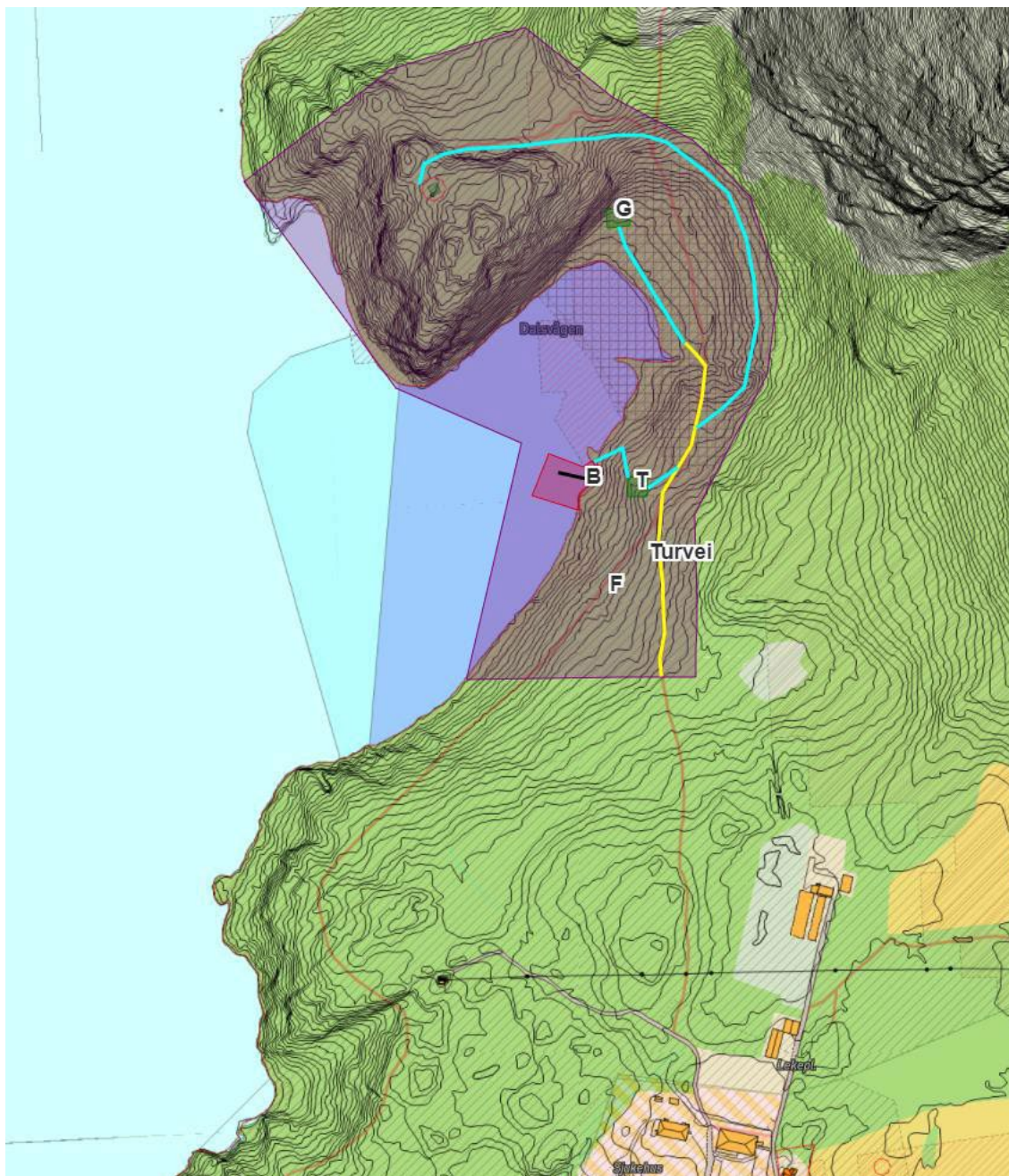
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.



Kommuneplan

Adresse: Heigreveien 120, 4312 SANDNES

Gnr/Bnr: 59/77/0/0

Dato: 2025-04-01

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

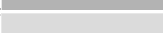
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane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

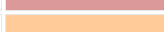
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

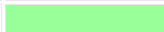
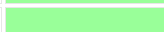
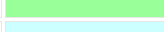
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Låsettingsplasser	
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, RpDetaljeringGrense,	
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 administrativt bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig 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
Høyspanningsanlegg (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
Naturvernomsråde (på land)
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
Klimavernezone
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 / Allmennnyttig
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 - Høyspanningsanlegg
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

Nabolagsprofil

Heigreveien 120 - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Planteskolen Linje 62	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15.5 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	22 min 1.8 km
Malmheim skole (1-7 kl.) 98 elever, 7 klasser	3 min 2.8 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	7 min 2.8 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	6 min 3.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	19 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 2.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

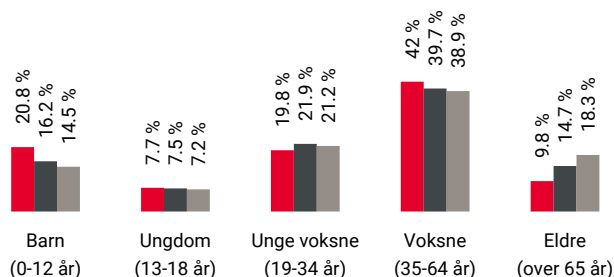
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeiane vestre/Sandve nor...	2 494	962
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 1 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.2 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandved	17 min
Rema 1000 Stangeland PostNord	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



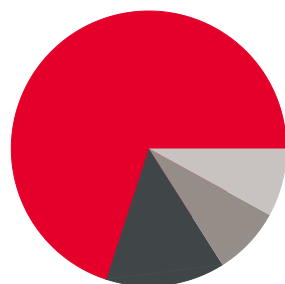
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Tjeldeveien balløkke	15 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Bekkasinveien balløkke	14 min	
	Ballspill	1.3 km	
	EVO Sandnes	7 min	
	SATS Sandnes	7 min	

Boligmasse



- 70% enebolig
- 14% rekkehus
- 8% blokk
- 8% annet

«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bystasjonen Sandnes

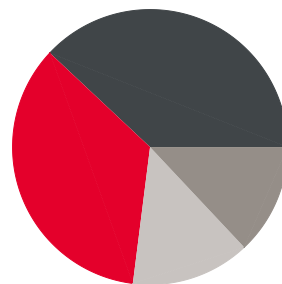
7 min



Vitusapotek Sandve

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



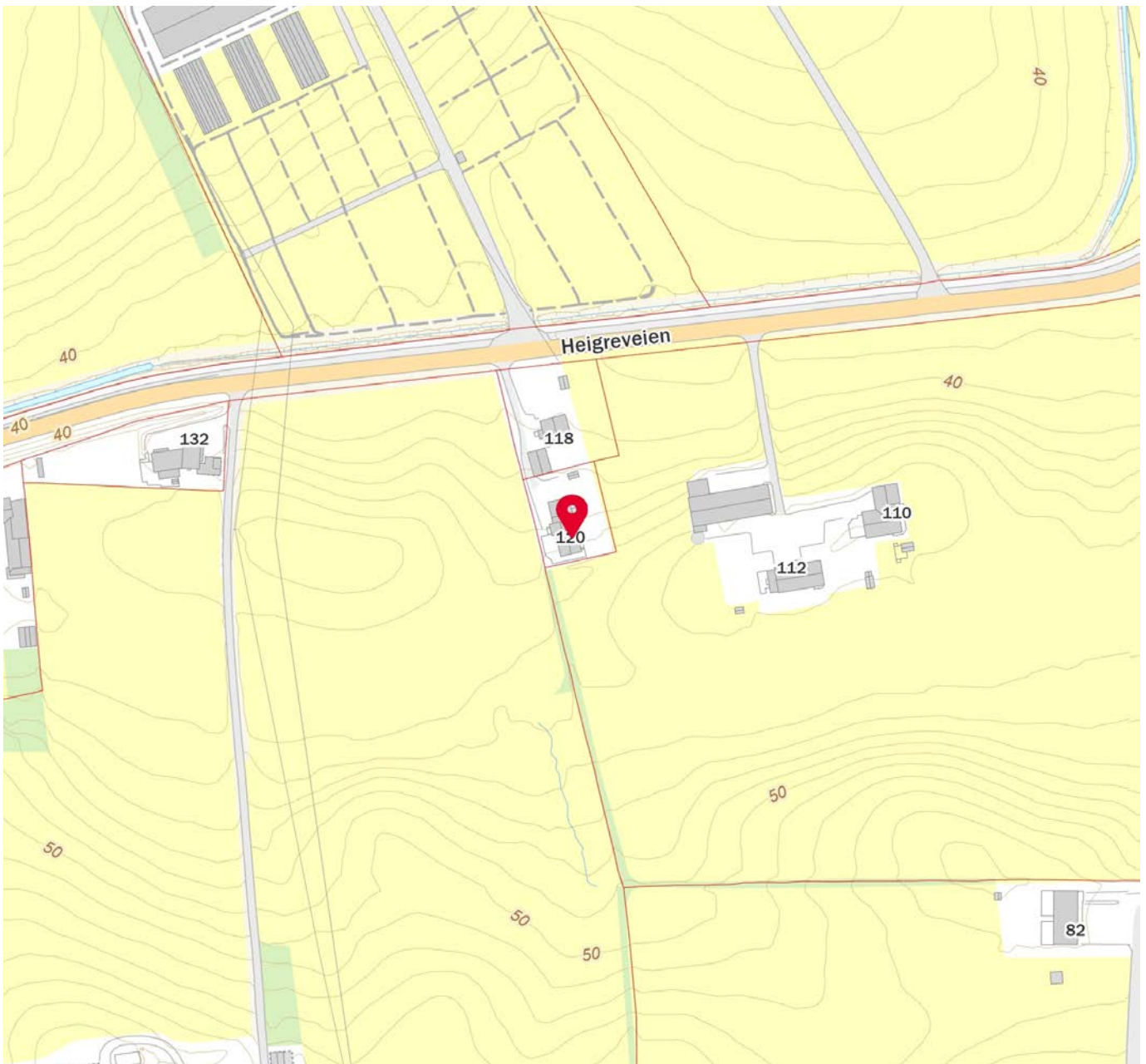
0%

43%

- Skeiane vestre/Sandve nordre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (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 tuner/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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heigreveien 120
4312 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre