

**aktiv.**

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

**Toppleilighet med 2 soverom, 2 bad, 2 uteplasser, heis og parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 490 000,-

**Omkostn.:** Kr 163 640,-

**Total ink omk.:** Kr 6 653 640,-

**Felleskostn.:** Kr 3 886,-

**Selger:** Ingeborg Marie Faldalen  
Klungland

Helene Klungland  
Selina Faldalen Klungland

Bregård

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**BRA-i/BRA Total** 93/114 kvm

**Tomtstr.:** 8809.3 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 134

**Snr.** 101

**Oppdragsnr.:** 1412260069

# SANDNES SENTRUM - Toppleilighet med 2 soverom, 2 bad, 2 uteplasser, heis, p-anlegg

Velkommen til denne flotte 3-roms leiligheten i Holbergs gate 20, beliggende midt i Sandnes sentrum. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Med kort avstand til både Sandnes togstasjon og lokale aktivitetsområder, er dette et meget attraktiv leilighet.

Leiligheten ligger i 7. etasje og har et bruksareal på 93 m<sup>2</sup>, med en innglasset balkong på 8 m<sup>2</sup>. Bygget er fra 2006 og holder en normal standard med parkettgulv, malte vegger og ekstra takhøyde. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, to bad, to soverom, bod og teknisk rom.

Balkongen har utgang fra stuen og gir en fin utsikt. Ekstra lagringsplass finnes i boder i underetasje og i 4. et.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Energiattest .....	65
Ferdigattest .....	70
Grunnkart .....	71
Reguleringsplan .....	73
Reguleringsbestemmelser .....	75
Boligopplysninger Forretningsfører .....	126
Vedtekter .....	128
Husordensregler .....	139
Innkalling til årsmøte 2026 .....	141
Protokoll .....	162
Vann og avløpskart .....	165
Informasjon om vann og avløp .....	166
Formuesverdi .....	167
Kommunale avgifter .....	168
Nabolagsprofil .....	169
Budskjema .....	178

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 93 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 8 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

4. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

7. etasje

BRA-i: 93 kvm Entré, soverom, bod, bad, gjestebad, teknisk rom, stue/kjøkken

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

### **TBA fordelt på etasje**

7. etasje

8 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8809.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtearealet består av et opparbeidet og vedlikeholdt felles uteområde med brosteinsbelagte gangarealer, grønne soner og flere sitteplasser.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum, et område som er spesielt anbefalt for enslige, studenter og eldre. Nabolaget har et godt kollektivtilbud med bussholdeplass kun 2 minutters gange unna. Sandnes sentrum togstasjon ligger 5 minutters gange fra eiendommen og tilbyr togforbindelser som kan ta deg til Bryne, Egersund i den ene retningen og Stavanger i den andre.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Sandnes og Rema 1000 Elvegata er lett tilgjengelige, 1 minutters gange fra eiendommen. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, som Gravarlia barnehage (8 minutters gange), Langgata barnehage (10 minutters gange) og Trones barnehage (13 minutters gange). Skoler i området inkluderer Trones skole, Austrått skole, Iglemyr skole, Høyland ungdomsskole og Skeiane ungdomsskole, alle innenfor en avstand på 1,6 km.

Området har også gode sports- og fritidsmuligheter, med Vågen videregående skole som tilbyr aktivitetshall og turnhall kun 4 minutters gange unna, samt Skeianeparken balløkke 9 minutters gange fra eiendommen. SATS Sandnes og EVO Sandnes treningssentre ligger henholdsvis 3 og 6 minutters gange unna.

Sandnes sentrum gir enkel tilgang til et bredt utvalg av varer og tjenester, inkludert apotek og posttjenester, og har et stort mangfold av matvareutvalg. Kollektivtilbudet i området er vurdert som veldig bra, med en score på 83 av 100.

#### **Adkomst**

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Enebolig, småhus og leiligheter.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

#### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter.

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig metallbeslag.

Dører: Bygningen har malte ytterdører med utvendig metallbeslag på balkongdør.  
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra leiligheten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: I innglasset vinterstue er det tegn til noe vanngjennomtrengning i tak. Det er observert små mengder dryppende vann på ett sted ved kraftig uvær. Dette ser ut til å ha gitt noe fuktskader i stoffpersiener i tak i vinterstuen. Ellers ingen tegn til skader.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Torgersen AS (2015), Rørlegger Team AS (2016)

Beskrivelse: Snu vaskemaskinsuttak over i motsatt rom og tilrettelegge for dusjkabinett på gjestetoalett (2015, Rørlegger Torgersen AS). Montering av dusjkabinett på gjestetoalett (2016, Rørlegger Team AS).

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vest montasje (2016)

Beskrivelse: Det er bygget ut med vinterstue sommer 2016. Arbeidet er utført av Vest montasje.

21. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Godkjent av sameiet i styret. Går ut fra at det er nødvendig godkjenning på alle nivåer.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Integrert kjøleskap er defekt og krever utbytting. I oppvaskmaskin lar ikke lokk for innmating av oppvasktablett/-pulver seg lukke. Callinganlegg for å ringe opp leilighet fra utenfor inngangsdør fungerer ikke.

### **Innhold**

7. Etasje:

BRA-i 93 kvm: Entré, soverom, bod, bad, gjestebad, teknisk rom og stue/kjøkken

BRA-b 8 kvm: Innglasset balkong

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

4. Etasje:  
BRA-e 7 kvm: Bod

Underetasje:  
BRA-e 6 kvm: Bod

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3.

#### TG2

##### 7. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

##### 7. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

##### 7. etasje - Gjestebad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### **Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale med Altibox.

### **Parkering**

Parkering i underetasje hvor hver seksjon har sin egen P-plass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000907816

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Kjøleskap er defekt.

Oppvaskmaskin - kammeret hvor man mater inn tablett/ pulver lar seg ikke lukke.

Ellers fungerer oppvaskmaskin fint

Persienner - persienner er ikke vasket. Kan monteres ned før overtagelse hvis ønskelig, ellers følger disse med ved salg som de er.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren varme som oppvarmingssystem. Vannbåren gulvvarme er installert på bad og gjestebad.

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 490 000

### **Omkostninger kjøper**

6 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

163 640 (Omkostninger totalt)

175 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 665 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 668 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 978 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 019 569 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 078 277 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud om 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

93/23041

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 3 886 kr i måneden
- Vedlikeholdsfond: 297 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 370 kr i måneden
- TV: 219 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, fjernvarme, varmtvann, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer og kollektiv avtale med Altibox.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 886

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

29.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 33 083

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Elvegaten 11

**Organisasjonsnummer**

890 431 402

**Om sameiet**

Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 134 i Sandnes kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

I noen sammenhenger har vedtektene avvikende regulering for ulike seksjonsdeler i sameiet. I de tilfeller hvor næringsseksjonene ikke skal sees under ett, deles seksjonene inn i tre seksjonsdeler; en boligdel, en kontordel og en butikkdel. Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene i boligdelen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (337 880,-)

Årsresultat for 2025: -497 395,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Få på plass nytt adgangskontroll system og porttelefoni

Bytte til LED lys i alle fellesarealer (trappeoppganger og Atrium)  
Generelt vedlikehold

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. (jfr § 19 i lov om eierseksjoner). Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra seksjonseierne som får tillatelse til å holde dyr. Søknaden til styret må vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er totalforbud mot hunder og katter i sameiets uterom (atrier), og båndtvang i garasje og trappehus.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

#### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

Inventar

Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

Skap, benker, innvendige dører med karm

Listverk, skillevegger, tapet

Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Vegg-, gulv - og himlingsplater

Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Vinduer og ytterdører, inkl. låser og smøring og behandling av utvendig vinduskarm

Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfattes så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret i sameiet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 134, seksjonsnummer 101 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/134/101:

27.09.1938 - Dokumentnr: 3430 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2006 - Dokumentnr: 419356 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 101

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 93/23041

01.01.2020 - Dokumentnr: 1385871 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:134 Snr:101

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Elvegata 11, gitt for "hele tiltaket med unntak av de deler av tiltaket som er markert med rødt på innsendte 'som bygget' plantegninger", datert 17.04.2009.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Elvegaten 11, som gjelder "leilighet i 1 byggetrinn, del A", datert 31.03.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Elvegata 11, som gjelder "Fylkestannlegen 1. byggetrinn 4. etg. mot nord og Sandnes kommune 2. byggetrinn mot sør", datert 15.12.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Elvegata 11, som gjelder "arealer for SUS delvis i både 1. og 2. byggetrinn og i 2. og 3. etasje, Sentrum legesenter i 2. byggetrinn 3. etasje, og 56 leiligheter i byggetrinn 2", datert 26.03.2007.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.04.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja. Privat avløpsledning er separert: Ja.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Annet kombinert formål

Følger reguleringsplan Endret regulering for kvartalet Elvegaten, Ole Bullsgate, Holbergsgate og Vågsgjerdveien (plan-ID 2000117). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til blant annet annet kombinert formål og fellesareal..  
23.04.2002

Eiendommen følger kommunedelplan for Sandnes sentrum (plan-ID 201712), med ikrafttredelse 16.12.2019. Hele eiendommen på 8807.79 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn S28.

Det er flere pågående reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen. Disse inkluderer 'Detaljregulering for Høylandskvartalet, Kvartalet Elveplassen-Gjesdalveien-Holbergsgate-Høylandsgate, Sentrum' (plan-ID 202307), 'Detaljregulering for Vågsgjerdveien 2, 4 og 6' (plan-ID 202315), 'Detaljregulering for

Gravarsveien 7 - MAXI -Sandnes' (plan-ID 202207), og 'Detaljregulering av Fv 4492 Gravarsveien Sør' (plan-ID 202416). Alle disse har status som 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320 for flomfare og hensynssone H410 for krav vedrørende infrastruktur, begge i henhold til kommunedelplan for Sandnes sentrum.

#### **Adgang til utleie**

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie av leiligheten skal det sendes skriftlig melding til styret om hvem som er leietaker."

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglere 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,- og visninger/overtakelse kr 2900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

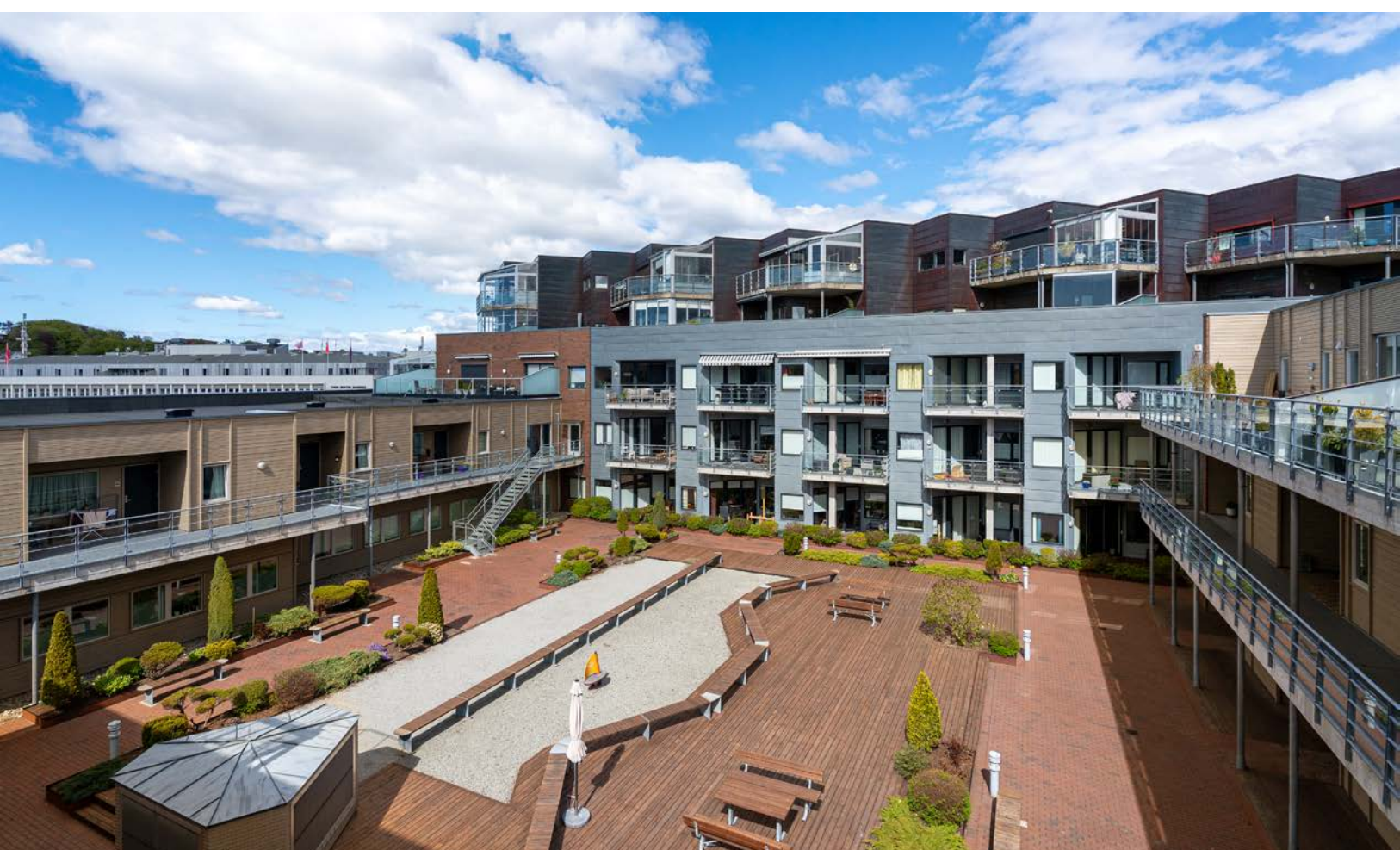
Joveig Junge  
Eiendomsmegler MNEF  
joveig.junge@aktiv.no  
Tlf: 932 11 920

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

15.05.2026





Velkommen til visning i Holbergsgate 20 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lyse vegger og parkett på gulv.  
Det er ekstra takhøyde som gir god romfølelse





Store vinduer med nydelig utsikt og ingen innsyn



Stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er likevell delvis skjult fra stuen



Kjøkken med god oppbevaringsplass i over- og underskap

Hvitevarer som følger handel







I stuen er det vannbåren varme i radiator



Fra stuen er det utgang til innglasset balkong. Fra den innglassede balkongen er det utgang til balkong hvor en kan nyte ettermiddagssolen

Hovedsoverom med praktisk  
skyvedørsgarderobe





Soverom nr.2



Soverom nr.2





Bad nr. 1 med fliser og varme i gulv

Bad nr. 2, er helfiset med  
varme i gulvet

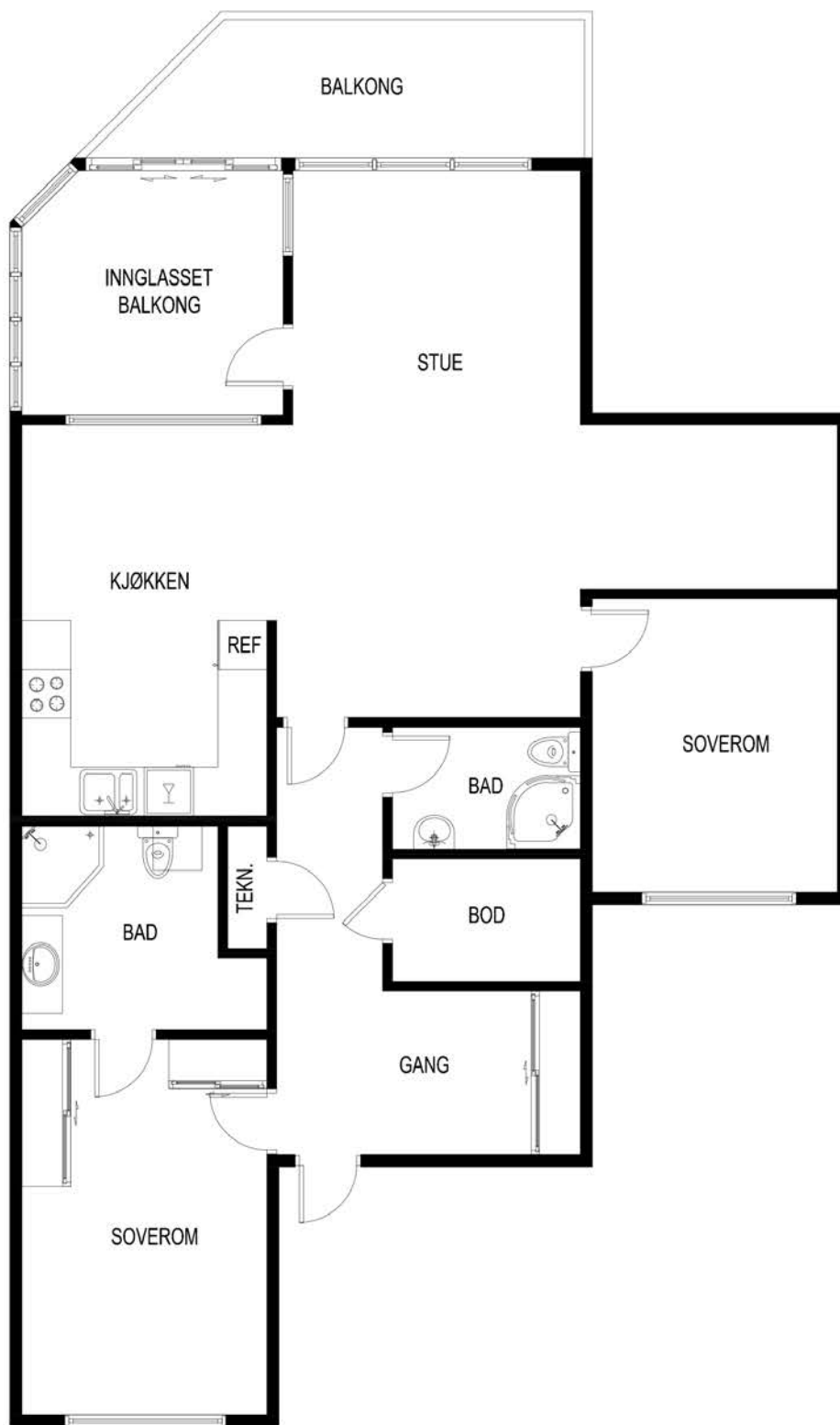
God oppbevaringsplass i  
servant



Innvendig bod. I tillegg er det en romslig bod i 4.etasje og en bod i underetasjen til oppbevaring

Lys og innbydende entre med praktisk skyvedørsgarderobe







Inngangsparti. Det er parkering i lukket anlegg og heis



Ved inngangspartiet kan man nyte morgensolen



Leiligheten ligger midt i Sandnes sentrum og har alle fasiliteter i gangavstand

# Vedlegg

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ingeborg Marie Faldalen Klungland

---

## Boligen

Holbergs Gate 20  
4306 Sandnes

1108-111/134/0/101

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

I innglasset vinterstue er det tegn til noe vanngjennomtrengning i tak. Det er observert små mengder dryppende vann på ett sted ved kraftig uvær. Dette ser ut til å ha gitt noe fuktskader i stoffpersienner i tak i vinterstuen. Ellers ingen tegn til skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Rørlegger Torgersen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Snu vaskemaskinsuttak over i motsatt rom og tilrettelegge for dusjkabinett på gjestetoalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørlegger Team AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av dusjkabinett på gjestetoalett.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det er bygget ut med vinterstue sommer 2016. Arbeidet er utført av Vest montasje.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Integrert kjøleskap er defekt. Krever utbytting.

I oppvaskmaskin lar ikke lokk for "innmating" av oppvasktablett/ -pulver seg lukke.

Gjelder ikke leiligheten i seg selv - callinganlegg for å ringe opp leilighet fra utenfor inngangsdør fungerer på nåværende tidspunkt ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

🏠 Leilighet 703

📍 Holbergs gate 20 , 4306 SANDNES

📖 SANDNES kommune

# gnr. 111, bnr. 134, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1879

Referansenummer: Z01483

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010898



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST TEAM AS

## LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2006 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

## Leilighet 703 - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig metallbeslag.

Bygningen har malte ytterdører med utvendig metallbeslag på balkongdør.

Balkong ut fra leiligheten.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm internt i dusjnise. Høydeforskjell fra dusjstokk til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Gjestebad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

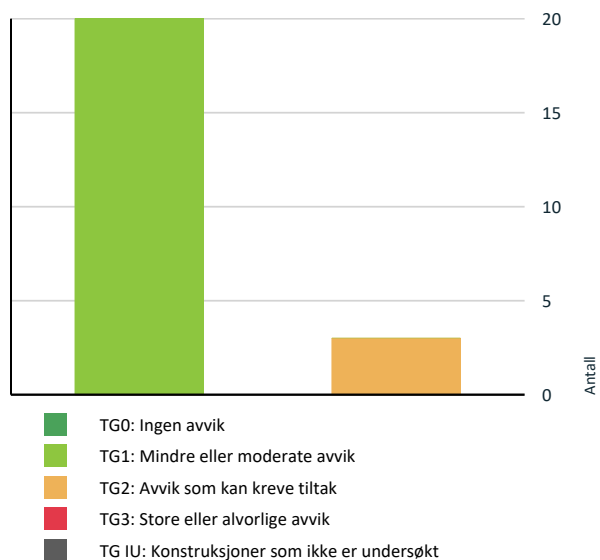
[Gå til side](#)

### Leilighet 703

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet 703

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET 703

**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig metallbeslag.



### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malte ytterdører med utvendig metallbeslag på balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong ut fra leiligheten.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innendig har boligen furu fyllingsdører.



## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm internt i dusjnisse. Høydeforskjell fra dusjstokk til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

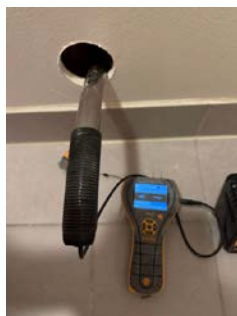
## 7. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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



### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

#### ! TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.**

### Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet 703

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	93		8	101	8
4. etasje		7		7	
Underetasje		6		6	
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>13</b>	<b>8</b>		<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, soverom, bod, bad, gjestebad, teknisk rom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
4. etasje		Bod	
Underetasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Ingeborg Marie Faldalen Klungland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	134		101	1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Holbergs gate 20

#### Hjemmelshaver

Klungland Finn Birger

#### Eierandel

93 / 23041

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.04.2009	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert den 17/04-2009 på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ingeborg Marie Faldalen Klungland

---

## Boligen

Holbergs Gate 20  
4306 Sandnes

1108-111/134/0/101

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

I innglasset vinterstue er det tegn til noe vanngjennomtrengning i tak. Det er observert små mengder dryppende vann på ett sted ved kraftig uvær. Dette ser ut til å ha gitt noe fuktskader i stoffpersienner i tak i vinterstuen. Ellers ingen tegn til skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Rørlegger Torgersen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Snu vaskemaskinsuttak over i motsatt rom og tilrettelegge for dusjkabinett på gjestettoalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørlegger Team AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av dusjkabinett på gjestettoalett.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det er bygget ut med vinterstue sommer 2016. Arbeidet er utført av Vest montasje.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Integrert kjøleskap er defekt. Krever utbytting.

I oppvaskmaskin lar ikke lokk for "innmating" av oppvasktablett/ -pulver seg lukke.

Gjelder ikke leiligheten i seg selv - callinganlegg for å ringe opp leilighet fra utenfor inngangsdør fungerer på nåværende tidspunkt ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Holbergs gate 20, 4306 SANDNES**

Dato for energimerking

**10.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293490**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**22610392**

Gårdsnummer

**111**

Bruksnummer

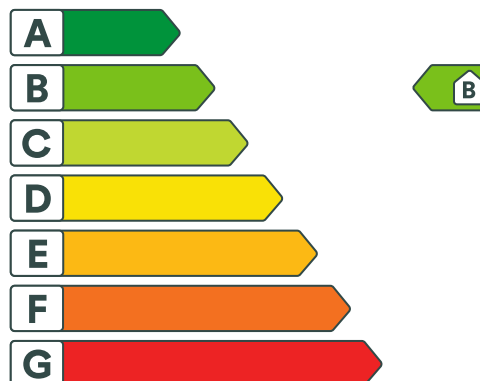
**134**

Seksjonsnummer

**101**

Bruksenhetsnummer

**H0703**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2006**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**101,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**93,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**91,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**85,86 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**13 122 kWh**



## Holbergs gate 20, 4306 SANDNES



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Holbergs gate 20, 4306 SANDNES



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et uketur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Kruse Smith Entreprenør AS  
Postboks 8088  
4068 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 17.04.2009

Deres ref.:  
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200204035-97  
Arkivkode : O : 111-134

## FERDIGATTEST

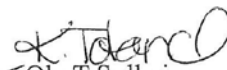
Gnr./Bnr: 111/134 Byggeadresse: ELVEGATA 11

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus  
Ansvarlig søker m/adr: AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.  
Samordner: Kruse Smith AS, Postboks 8088, 4068 Stavanger.  
Tiltakshaver: Varner Invest AS, Postboks 115, 4302 Sandnes.

D-sak nr: 407/2003, 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005, 821/2005,  
97/2006, 797/2006, 1022/2006, 1195,2006, 1235/2006, 396/2007 og 970/2007.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 10.03.2009 og 11.03.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for hele tiltaket med unntak av de deler av tiltaket som er markert med rødt på innsendte "som bygget" plantegninger.

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

  
for Ola T Solheim  
Bygningssjef

  
Paul Korsberg  
Saksbehandler

Kopi til:

tiltakshaver

ansv. utførende

ansv. søker

ansv. kontr.

brannsjef/feier

rørleggerkontr.

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

# Grunnkart

Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/134/0/101

Dato: 2026-04-29

Målestokk: 1:1,000



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)



# Grunnkart



Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/134/0/101

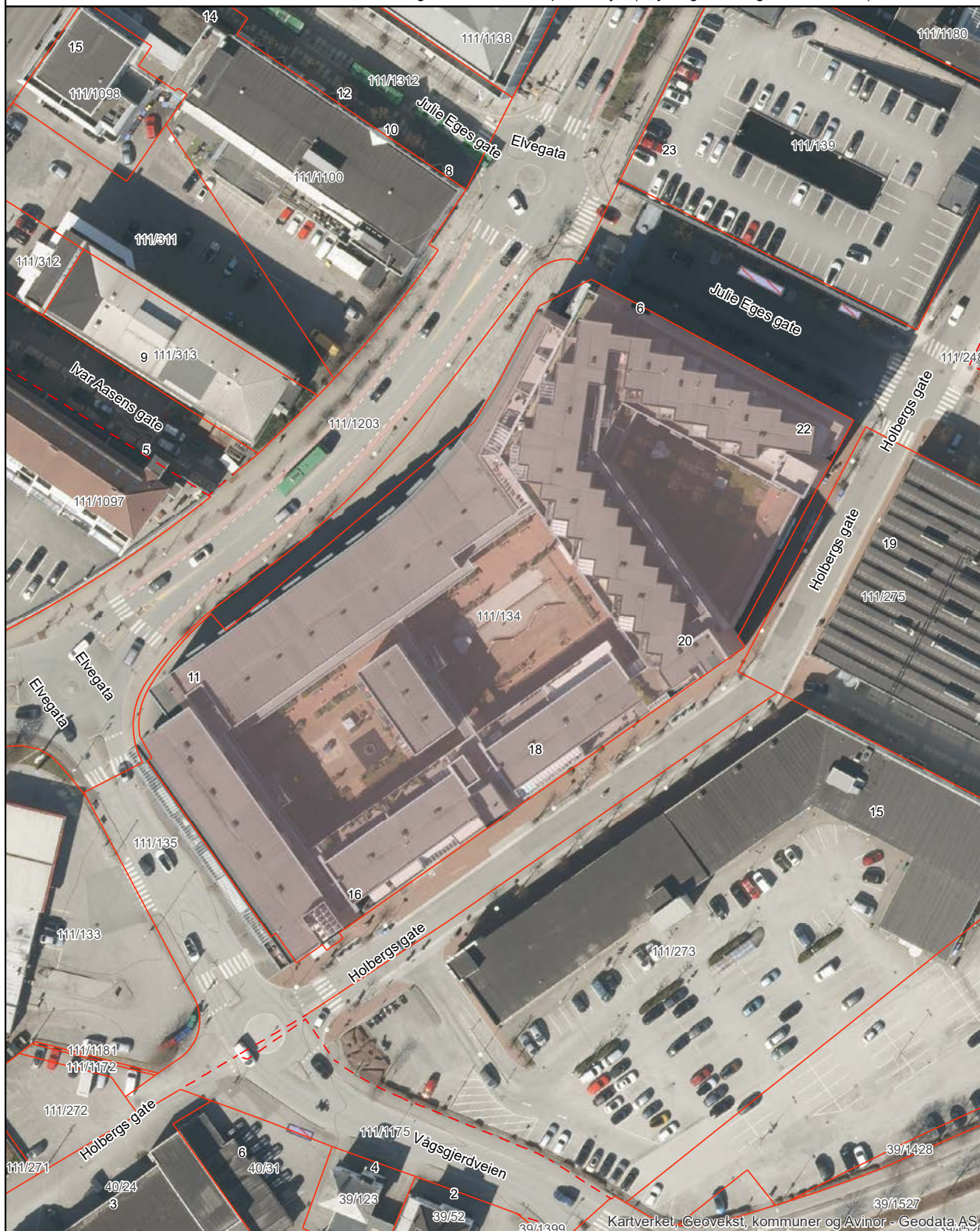
Dato: 2026-04-29

Målestokk: 1:1,000

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)



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/134/0/101

Dato: 2026-04-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2000117

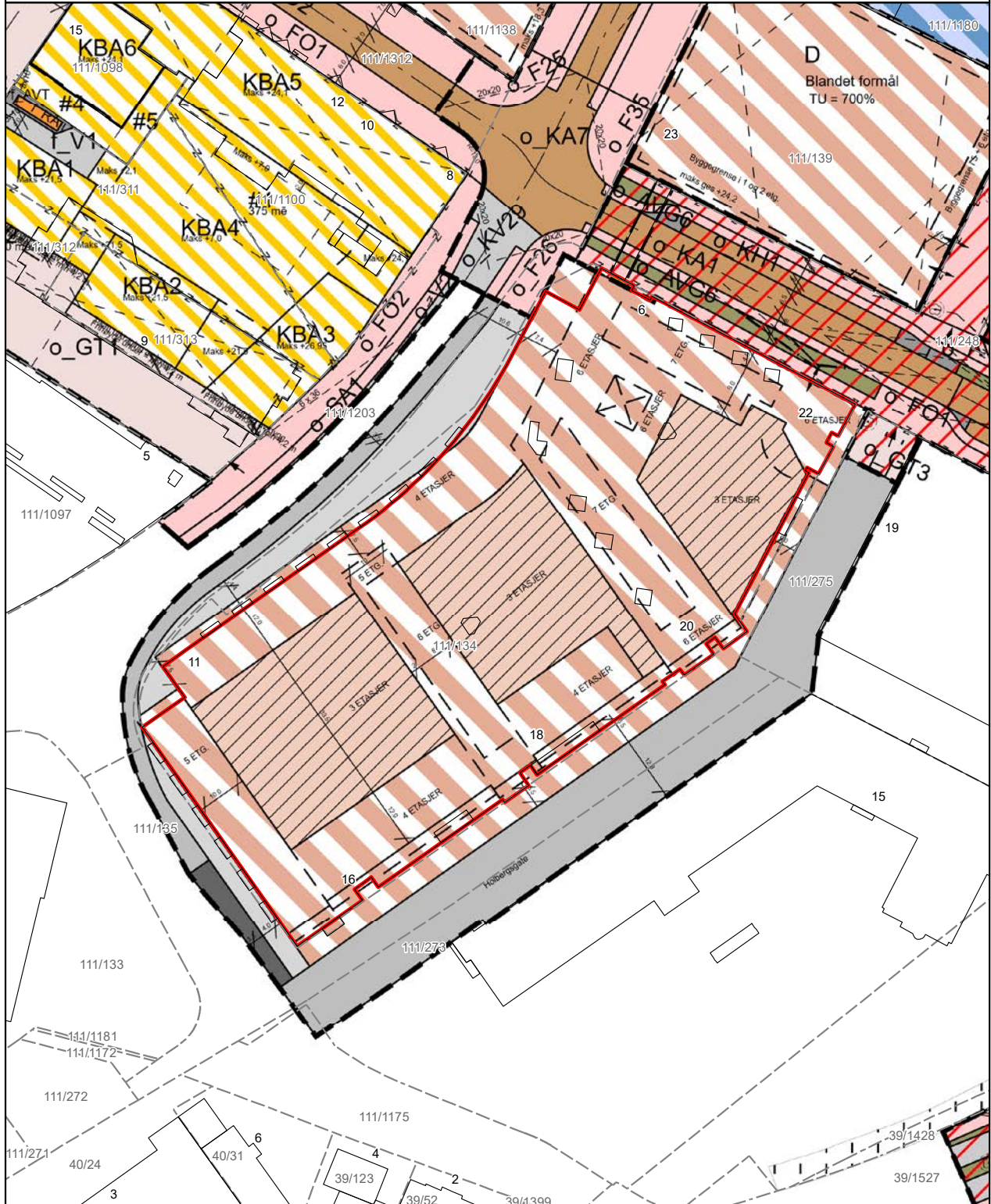
Ikrafttredelsesdato: 23.4.2002



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 ändswerk.



# Reguleringsplan under behandling

Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/134/0/101

Dato: 2026-04-29

Målestokk: 1:1,000

Planident:

202207,202307,20.

Ikrafttredelsesdato:



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.



# Endret regulering for kvartalet Elvegaten, Ole Bullsgate, Holbergsgate og Vågsgjerdveien

---

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 2000117

Saksnummer 200101656

---

## 1. FORMÅL

Innenfor plangrensa er området regulert til følgende formål:

1. Byggeområde  
Blanda formål :Boliger,forretninger, kontor, offentlig formål (helsesenter, omsorgsboliger)
2. Offentlige trafikkområder
3. Fellesområder  
Felles parkering (2.etg) og felles lekeområde (3.etg)

## 2. BYGGEOMRÅDE

- 2.1. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.  
Adkomst og avkjørslser er også vist på plankartet.
- 2.2. Boligene og de felles utearealene skal ha støyforhold som tilfredstiller Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 for utendørs og innendørs oppholdsareal. For å tilfredsstille krav på 55 dBA på ute-plasser mot Elvegata og Vågsgjerdveien må balkongene glasses inn. På stillere steder utføres balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbenter i himling over balkong.
- 2.3. Bygningenes etasjetall er vist på plankartet. Maksimal gesimshøyde er 4 etasjer  
Det kan tilltes tilbaketrunket 5, 6 og 7 etasje som vist på plankartet.
- 2.4. Formålet på det bebygde arealet og T-BRA er i de enkelte etasjer:
  1. etasje : Forretning/kontor T-BRA – 7900 m<sup>2</sup>
  2. etasje : Forretning/kontor/bolig (boder) og felles parkering T-BRA 8000 m<sup>2</sup>
  3. etasje : Forretning/kontor, boliger, dagsenter (off. formål) og fellesareal (uteområde)T-BRA 5500m<sup>2</sup>
  4. etasje : Boliger, sykehjem (off. formål)T-BRA –5500 m<sup>2</sup>
  5. etsaje : Boliger, sykehjem (off. formål)T-BRA- 2800 m<sup>2</sup>
  6. etasje : Boliger T-BRA- 1500 m<sup>2</sup>
  7. etasje : Boliger T-BRA – 400 m<sup>2</sup>
- 2.6. Maksimal tomteutnyttelse (TU) er 347 %
- 2.7. Adkomst til etasjene skal være med trapp og heis.

- 2.8. Det tillates trapperom og heisanlegg inkl. tekniske oppbygg i forbindelse med disse utover de gitte høydebegrensinger.
- 2.9. Hele bygningsmassen kan justeres inntil 2 meter mot Holbergsgaten fra Elvegaten i henhold til de byggelinjer som fremgår av plankartet.
- 2.10. Det tillates fasadejusteringer mot fellesareal i gårdsrom inntil 2,5 meter utenfor byggelinjene.
- Mot omkringliggende gater tillates mindre fasadejusteringer over 1. etasje på inntil 1,5 m utenfor byggelinjene. Mindre fasadejusteringer kan være fremskutte vindu, karnapper og balkonger
- 2.11. Dagens parkeringsnorm for Sandnes kommune skal gjelde. Manglende parkeringsplasser innenfor planen kan tillates lokalisert på nabotomt.
- 2.12. Eksisterende nettstasjon på området forutsettes innpasset i ny bebyggelse.
- 2.13. Det forutsettes høyverdig materialbruk som understreker tyngdepunkt i de 4 første etasjer. Inntrukne etasjer fra og med 5. til og med 7. etasje skal utføres med materialer som gir et lettere uttrykk. Alle fasader er like viktige.
- 2.14. Oppsamlingsenheter for avfall skal plasseres inne i bygget og tømmes via Holbergsgaten. Det skal utarbeides avfallsplan som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- 2.15. Annet fellesareal som ligger innenfor formåls grensen mot Holbergsgate skal opparbeides i henhold til utomhusplan i målestokk 1:200 jfr. § 4.2. Opparbeidelse av dette arealet skal gjøres ut fra en målsetning om at Holbergsgate skal bli en offentlig tilgjengelig "grønn gate". Tiltak i området som privatiserer arealet er ikke tillatt.

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1. Arealene er vist som annet trafikkareal, fortau og gågate (Holbergsgata)
- 3.2. Ole Bullsgate skal nyttes som adkomst til parkeringsanlegg. Holbergsgate kan nyttes til varelevering til hele bygget

### 4. FELLESAREALER

- 4.1. Felles uteområde inkludert lekeplass skal ha en størrelse som tilsvarer 25 m<sup>2</sup> pr boenhet i bygget.
- 4.2. Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle felles uteområder som inngår i planen. Planen skal utformes av fagkyndige.
- 4.3. Når parkeringshus er bygget, kan den felles parkeringsplassen i 2 etasje omdisponeres til foretning/kontor.

## **5. REKKEFØLGEKRAV**

- 5.1. Før det gis rammetillatelse til bygget skal det foreligge godkjent plan for opparbeidelse av:
- offentlige trafikkområder
  - annet fellesareal – lek/ opphold
- 5.2. De offentlige trafikkarealene og fellesområdene skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

## Detaljregulering for Bussveien, fv. 44 Kvadrat - Ruten

---

### Reguleringsbestemmelser Byplansjefen

#### PlanID 2016102

Saksnummer 19/14605

---

### 1. Planens hensikt

---

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

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

##### 2.1.1 Støy

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

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

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

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

##### 2.1.2 Luftforurensning

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

### 2.1.3 Solforhold

Det skal sikres tilfredsstillende solforhold på min. 30 m<sup>2</sup> av private uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersølv. Der det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå kravet, skal det dokumenteres sol i minst 4 t sammenhengende på 50 % av utearealet ved vårjevndøgn. Ved avvik skal det vurderes og dokumenteres avbøtende/kompenserende tiltak for den enkelte eiendom.

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

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

### Terrengbehandling og vegetasjon/ny beplantning

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

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

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

### Overvannshåndtering

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

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

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

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

### Tekniske planer

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

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

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

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

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

### Bebyggelse som skal flyttes eller kappes

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

### Andre objekter som skal flyttes.

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

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

### Andre objekter som kan fjernes midlertidig i anleggsfasen

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

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

### Adkomstforhold

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

Midlertidige avkjørsler:

- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 922 (mellom gnr 111 bnr 938 og 933) tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk. Avkjørselen gjelder også midlertidig for gnr 111 bnr 933, 938, 939 og 942.
- Eksisterende avkjørsler til gnr 111 bnr 1189 og de to midtre avkjørslene til gnr 111 bnr 922 tillates brukt inntil holdeplassen i Bussveien, o\_KH10), bygges ut. Etter at holdeplassen er bygd, løses adkomst via gnr 111 bnr 922.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 914 (nordre) tillates brukt inntil o\_KV31 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 977 tillates brukt av 978 inntil f\_KV5 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 961 fra Strandgata tillates brukt inntil o\_KV15 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 905 og 907 tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk. Disse avkjørslene gjelder også midlertidig for gnr 111 bnr 903.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 900 tillates brukt inntil første bygg i det enkelte delfelt tas i bruk.
- Eksisterende avkjørsler til gnr 111 bnr 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994 og 1260 tillates brukt inntil f\_KV7 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 800 og 936 tillates brukt inntil f\_KV13 er etablert.
- Eksisterende avkjørsel til gnr 111 bnr 963 tillates brukt inntil f\_KV11 er etablert. Ved ferdigstillelse av f\_KV11 skal eksisterende avkjørsel sperres for bilkjøring. Sperringstiltaket skal utformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og utomhus-element i kulturmiljøet.

Permanente avkjørsler:

- Adkomsten fra Jernbaneveien til området mellom Jernbaneveien, Elvegata, Olav Vs plass og hovedadkomsten til Havneparken (gnr 111 bnr 314, 315, 1111, 1112, 1113 og 1114 og gnr 999 bnr 1), erstattes med ny adkomst fra o\_KV23.
- Adkomst til gnr 69 bnr 172 og 177 tillates over o\_VT2.
- Adkomst til gnr 111 bnr 995, 996 og 997 tillates over gnr 111 bnr 999.
- Adkomst til gnr 111 bnr 978 tillates over gnr 111 bnr 977.
- Adkomst til o\_AVG44 og gnr 69 bnr 20 tillates over BV.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

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

Kommuneplanens krav til parkering og uteareal/lek skal oppfylles.

#### Boligbebyggelse (felt B1-2)

Områdene reguleres til bolig/spesialområde bevaring. Alle de fire eiendommene skal ha adkomst via felles adkomst f\_KV33. Det skal tinglyses parkeringsrett på hovedbruket for de fire boligene.

#### Boliger frittliggende småhusbebyggelse (felt FS1)

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

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

#### Boliger konsentrert småhusbebyggelse (felt KS1 og KS2)

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

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

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

KS1 og KS2:

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

#### Beverting (felt BB1 og BB2)

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

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

#### Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KB1 – KB8)

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

#### Kontor/tjenesteyting/hotell/overnatting (felt KB27)

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

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

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

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

Mot Stavangerveien sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

Det skal etableres aktiv fasade på bakkeplan mot Stavangerveien.

**Bensinstasjon/vegserviceanlegg (felt BV)**

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

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

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

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

Takutstikk kan tillates utover byggegrense.

**Renovasjon (felt f\_R1)**

Området f\_R1 er felles for gnr 69 bnr 172, 177, 206 og 210 og kan benyttes til oppstilling av søppelbeholdere på hentedagen.

**Energianlegg (felt EA)**

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

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

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

**Kjørevei**

Følgende områder er felles for de oppgitte eiendommene:

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

F\_KV37 er felles innkjørsel og f\_KV18 er felles utkjørsel for eiendommene 69/631 og 69/769. Kjøring over 69/631 for brukere av 69/769 tillates.

#### Fortau

- a) Fortau langs Strandgata fra stasjon ved Slynggata til park ved undergang ved Tronesveien bør utføres med lys asfalt.
- b) Med forutsetninger som angitt under, tillates det for områdene o\_F23, o\_F29 og o\_F33 utkraging fra tilgrensende bebyggelse over fortauet til fortauskant:
  - Fri høyde skal være minimum 4,2 m.
  - Belysning i henhold til vegvesenets krav til belysning av fortau må integreres i bebyggelsen.
  - Fortauet skal utvides med min. 2 m mot øst.Det tillates borete søyler langs grense i fortauskant mot sykkelfelt. Det må være minimum 2,5 m fri bredde på fortauet og 0,5 m sikkerhetsavstand mot sykkelfelt. Utforming skjer i samråd med Rogaland fylkeskommune.
- c) Det tillates trær og annen vegetasjon på fortau under forutsetning av min. 3,0 m fri bredde for driftskjøretøy i Jernbaneveien og Elvegata. Trærne skal være høystammete.
- d) Unntak fra pkt. b). To store eksisterende trær i fortauet ved gnr. 111 bnr. 949 søkes bevart.
- e) Det skal etableres trekker med beplantningssone i Jernbaneveien. Min. bredde 1,5 m. Senter trestammer plasseres 1 m fra sykkelfelt. Rotvennlig bærelag etableres.
- f) Innenfor o\_F15, o\_F17 og o\_F36 kan det plasseres frittstående plantekasser og benker (2-3 stk.) inntil jernbanefyllingen.
- g) o\_F32 langsmed Jernbaneveien skal opparbeides med granitt.
- h) Innenfor o\_F25 og o\_F35 skal det etableres/ videreføres:
  - Beplantningssone (tosidig) i fortauet mot sykkelfeltet (bredde min. 2,0 m) inkl. 2 stk. benker.
  - Eksisterende trær på begge sider i Elvegata skal bevares eller erstattes. Plan for etablering av beplantningssonen skal avklares med Sandnes kommune.
  - Eksisterende 12 sykkelparkeringsplasser videreføres.

#### Gangvei (felt o\_GG3)

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

#### Annen veigrunn – tekniske anlegg (felt o\_VT1 - o\_VT78)

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

Innenfor o\_VT1 tillates varelevering til gnr 111 bnr 1138. o\_VT1 skal opparbeides med smågatestein.

O\_VT2 skal opparbeides med overkjørbar belegningsstein (permeabelt dekke), beplantning og benker. Det skal etableres trapp til fortauet langs Stavangerveien. Innenfor området tillates varelevering til gnr 69 bnr 172.

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

### Annen veigrunn – grøntareal <sup>1</sup>

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

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

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

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

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

o\_AVG38 og o\_AVG44 tillates brukt til fordrøyningsanlegg. Området skal opparbeides parkmessig med variert beplantning. Det åpnes for gangstier innenfor o\_AVG44.

o\_AVG48 og o\_AVG49 skal opparbeides med trær og busker og tilrettelegges for opphold.

Eksisterende trær langs Langgata innenfor felt o\_AVG2 og langs Stavangerveien o\_AVG12, skal bevares eller erstattes.

### Kollektivanlegg (felt o\_KA1 til o\_KA10)

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

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

### Kollektivholdeplass (felt o\_KH1 - o\_KH16)

I felt o\_KH1 - o\_KH12 tillates leskur og sykkelparkering. Det tillates overbygget eller lukket bygg for sykkel.

<sup>1</sup> Generelle føringer gjelder alle feltene innenfor dette formålet.

Felt o\_KH13 – o\_KH16 skal inngå som del av byrom Ruten, med hensyn til utforming og belegg. Det tillates ikke sykkelparkering.

#### Parkering (f\_PP1, f\_PP2, o\_PP3)

f\_PP1 er felles for gnr 111 bnr 960 og gnr 111 bnr 963 og skal etableres med mest mulig bruk av permeable flater/gressarmering.

f\_PP2 er felles for bedrifter i Sandnes Havn.

Innenfor o\_PP3 skal det opparbeides 1 HC plass og 4 bilparkeringsplasser.

#### Kombinerte formål – Olav Vs plass (felt o\_SAA1 - o\_SAA3)

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

Siktaksen langs Olav Vs plass mot Rådhusplassen skal forsterkes med opptammede trær av ulike arter innenfor o\_SAA1 langs gnr 111 bnr 1111 og o\_SAA3. Det skal være trinnfrie overganger fra torg til holdeplass/perrong o\_KH13-o\_KH16. Overgang utenom holdeplass skal være uten kantstein.

O\_SAA1 - o\_SAA3 skal opparbeides med granitt. Dekker i bestemmelsesområde #10 skal opparbeides som del av parkområdet i Ruten.

Det tillates bygg for sykkelparkering med maks. grunnflate 60 m2 og maks mønehøyde 3,5 m og overbygget sitteplass innenfor o\_SAA3.

### 3.3 Grønnstruktur o\_P1 – o\_P3 (plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4)

#### Park (felt o\_P1 – o\_P3)

o\_P1 og o\_P2 skal opparbeides som park med oppholdssoner.

Utformingen av parkområde o\_P1 og o\_P2 skal avklares med Sandnes kommune.

De to trærne regulert innenfor o\_p2 skal bevares. Andre eksisterende trær søkes bevart eller erstattes. Dersom det er trær i parkområde som skal erstattes skal det brukes stedegne arter.

o\_P3 opparbeides parkmessig og med ulike oppholdssoner. Området beplantes med trær og busker. Langs gangveien o\_GG9 anlegges trekke med søyletrær for å forsterke aksene langs Gamle Postvei.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Sikringssone - Frisikt (H140).

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

#### Faresone – Flomfare (H320-1- H320-9)

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

#### Sikringssone - Infrastruktur H410-1 – H410-8

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

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 14.03.2022

Dato for siste endring: 15.07.2024

vedlikehold av infrastruktur under bakken.

Innenfor hensynssonen H410\_7 er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

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

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

Følgende bestemmelser er gjeldende:

- Bebyggelsens og områdets kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal ivaretas og gjenopprettes. Sammenhengende kulturmiljøer og enkeltliggende kulturminner skal sikres videreført. Andre tiltak innenfor hensynssonen skal tilpasses og underordnes det kulturhistoriske miljøet.
- Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at eksteriørets målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger beholdes eller at det føres tilbake til tidligere dokumentert utseende eller et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Opprinnelige bygningsdeler skal i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
- Bygninger som blir ødelagt ved brann eller annet, skal gjenoppføres i nøye harmoni med eksisterende miljø, iht. samme betingelser som for ombygging. Eksisterende etasjetall og gesimshøyder ift. grunnmur, som vist på gateoppriis av Norestraen datert Byplansjefen i Sandnes 01.08.1990, skal opprettholdes.
- Byggene som tillates flyttet eller delvis fjernet jf. pkt. 2.3 skal reetableres og i nødvendig grad istandsettes etter antikvariske prinsipper. Graden og utformingen av nødvendig istandsetting som følge av flyttingen avklares i samråd med Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning. Dette gjelder også hvis byggene ødelegges i forbindelse med flytting og mellomlagring.
- For dokumentasjon, demontering, gjenoppbygging av, og utseende på utomhuselement opplistet i pkt. 2.3, er det krav om samråd med Byantikvaren.
- Samrådet om istandsetting av bygninger og utomhuselement skal foretas med grunnlag i planbeskrivelsens Vedlegg 9 «Liste over istandsetting Norestraen», datert 02.11.2020.
- For de bygg som flyttes, skal det lages en egen plan for hele tiltaket inkl. flytting og mellomlagring. Planen skal beskrive sikringstiltak for å hindre skader på byggene.
- Der det er nødvendig, for å gjenskape det opprinnelige forholdet mellom grunnmur og gatenivå, kan ny grunnmur for de vernete byggene som tillates flyttet, bygges høyere enn eks. grunnmur.
- I berørte deler av hager innenfor H\_570 i Strandgata, skal det foretas hageregistrering senest en vekstsesong før anleggsarbeidene starter. På gnr. 111 bnr. 908, 940, 949, 974, 975 og 976, skal berørte deler av hager og uteområder reetableres og arronderes i samråd med Byantikvaren. Behovet for en slik reetablering skal på bakgrunn av hageregistreringen også vurderes for de øvrige hagene. Vekster skal i størst mulig grad reetableres. Dette gjelder særlig for større trær, frukttrær, bærbusker og andre nyttevekster. Erstatningstrær for større, løvfellende trær, skal ha en minste stammeomkrets på 18-20 cm, for frukttrær er det avhengig av arten.

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

## 5. Bestemmelsesområder

---

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

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

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

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

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

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

Innenfor #6 og #7 tillates uteservering.

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

Innenfor #10 tillates bygg for sykkelparkering med maks. grunnflate 60 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 3,5 m og overbygget sitteplass. Området skal brukes som park og etableres som urbant byrom med sittemuligheter og beplantning.

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

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

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

I bestemmelsesområde #4 (o\_F36), tillates parkering av teknisk kjøretøy.

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates leskur.

Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates trafostasjon. Nødvendig

tilgang med kjøretøy til trafoen er tillatt via sykkelvei o\_SA5.

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

#### **Områdene #20 - #21**

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

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

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

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

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

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

#### **Område #21**

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

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

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

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **6.1 Undersøkelsesplikt**

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

## 6.2 Før anleggsstart

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

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

- Alle bygninger som kan bli berørt av anleggstiltak, skal dokumenteres med hensyn til skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Ved mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser. Omfang vurderes av geoteknikker.
- Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
- Det skal utarbeides detaljerte formingsveiledere for hver delstrekning som skal avklares med Sandnes kommune.
- Strandgata skal stenges for gjennomkjøring.
- Bygninger som skal flyttes eller demonteres (helt eller delvis) dokumenteres særskilt i samråd med Byantikvaren og regional kulturvernmyndighet. Det utarbeides en egen mal for dokumentasjon.
- Flytting/kapping av bebyggelse som nevnt i pkt. 2.3 og eventuelle objekter i pkt. 2.3 skal være gjennomført.
- o\_GG3 være opparbeidet.

### 6.3 I anleggsperioden

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

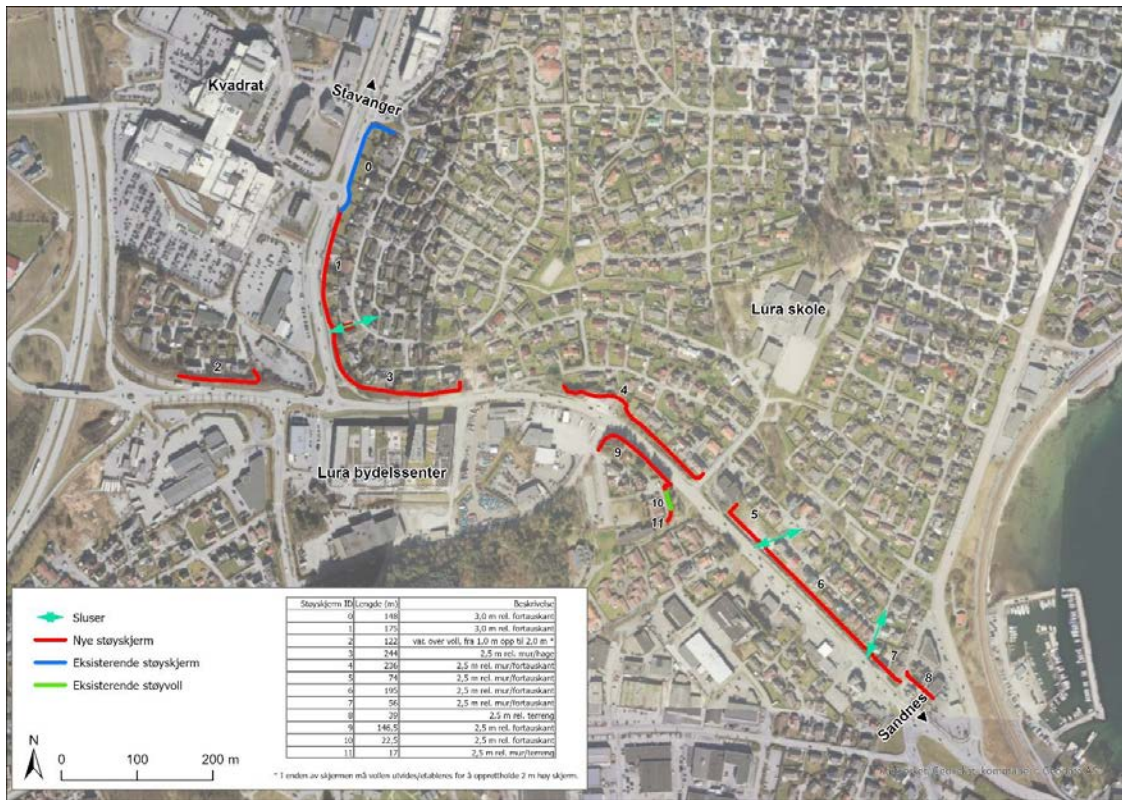
### 6.4 Før anlegget tas i bruk

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

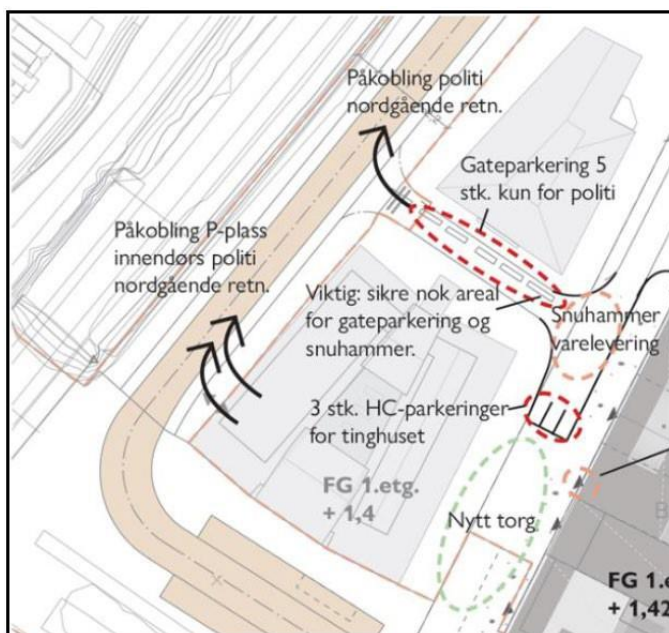
- Langsgående støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før respektiv del av Bussveien tas i bruk, jf. figur 2.
- Avbøtende tiltak for eiendommer som ikke imøtekommer krav til solforhold, jf. pkt. 2.1.3 skal være etablert før tilgrensende del av Bussveien tas i bruk. Dette gjelder følgende eiendommer: Lerkeveien 2 og 2A, Hasselveien 10, Hasselveien 12A og 12B. Endelig tiltak fastsettes i samråd med grunneier.
- Alle tiltak for gående og syklende som hjemles i planen og som skal gjennomføres som en del av bussveiprojektet, skal være ferdige før respektive deler av Bussveien tas i bruk.
- Det skal sikres en god kobling for gående mellom Stavangerveien og Lindeveien.
- All omlegging og etablering av tilgrensende veinett, torg (SAA1-3), o\_PP3, f\_R1 og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig før respektive deler av Bussveien tas i bruk.
- Omlegging av Lurabekken mellom kryss til Lura bydelssenter fra Stavangerveien og Seljeveien 16 (gnr 69 gnr 1112), skal være ferdig før den respektive delen av Bussveien tas i bruk.
- o\_P1-o\_P3, f\_UT2, o\_AVG 48 og o\_AVG49 forutsettes opparbeidet før aktuell/tilliggende delstrekning for Bussveien tas i bruk.
- Alle grøntområder og beplantningssoner i fortau skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk.
- Permanente HC-plasser som fjernes ved Tinghuset skal være erstattet eller sikret opparbeidelse jf. figur 3.
- Overvannsløsninger fra Strandgata til sjøen jf. figur 4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidelse.
- Opparbeidelse av tiltak i sentrum skal gjennomføres i samsvar med formingsveileder for delstrekning Jernbaneveien - Olav V's plass – Elvegata i §10 datert 11.02.2022. Se vedlegg.
- Området mellom o\_KA7 og kantstein Rådhusplassen skal være opparbeidet samtidig med bussveien.



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



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



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



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

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

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

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
16.12.2022	22/00417	<p><u>For hensynssone H410 gjelder følgende bestemmelser:</u>            «Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid eller peling er ikke tillatt innenfor hensynssonen. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen. Planlagt ankring er ikke tillatt innenfor hensynssonen.»</p> <p><u>Under rekkefølgekrav innarbeides følgende:</u>            Arbeidet med ledningen skal utføres utenfor gytasesong for torsk, som varer fra 1. februar - 30.april.            Det stilles krav om at det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektering av ledningen. Ved funn av forurenset masse skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan denne massen skal håndteres. I anleggsfasen skal tiltaksplanen følges opp.</p>
26.01.2023	23/00181	<p><u>Gjelder for gnr 111 bnr 896 m.fl. :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o_P4 skal opparbeides som en lommepark med trær og busker og tilrettelegges for opphold.</li> <li>- o_AVG49 skal opparbeides med trær og busker.</li> <li>- o_P1 - o_P4, f_UT2 og o_AVG49 forutsettes opparbeidet før aktuell/tilliggende delstrekning for Bussveien tas i bruk.</li> </ul>
27.04.2023	22/01322	§ 3.1 : Ny bestemmelse for Energianlegg (felt EA) og endring /tillegg

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

# //Formingsveileder for Bussveien

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

PROSJEKTERINGSFASE



Bymiljøpakken



Februar 2022

| presis | ofte | behagelig |

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

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

## INNLEDNING



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

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

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

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

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

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



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



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



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



Figur 5: Dagens situasjon av Elvegata.

## STREKNINGEN

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

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

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

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

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

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



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



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

#### FREMTIDIG SITUASJON

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

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



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

## GATEROMMET

### Dekke – fortau /gangsoner

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

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

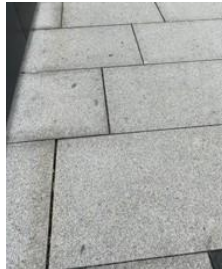
I gangsoner langs jernbanefyllingen skal det langs med og eventuelt under plantekassene etableres møbleringsfelt med smågatestein. Smågatesteinen skal ha farge- og teksturkontrast mot asfalten i gangsonen. Det skal i størst mulig grad benyttes naturlige ledelinjer. For universell utforming av busstasjoner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

### Sykkel- og bussfelt

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

### Sykkelparkering

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



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



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



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

### Møblering langs jernbanefylling

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

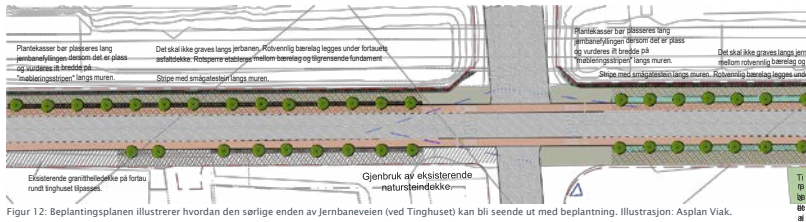
Plantekasser og benker skal tilpasses slik at det alltid sikres et minimum 3,0 meter bredt gangfelt. Dersom det benyttes plantekasser av galvanisert stål skal kassen ikke lakeres grunnet brøyte-/sopebil.

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

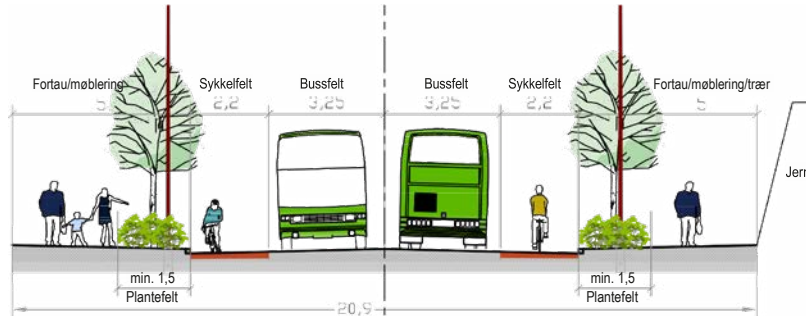
### Belysning

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

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



Figur 12: Beplantningsplanen illustrerer hvordan den sørlige enden av Jernbaneveien (ved Tinghuset) kan bli seende ut med beplantning. Illustrasjon: Asplan Viak.



Figur 13: Gatenytt nord i Jernbaneveien, sør for krysset ved Langgata. Illustrasjon: Asplan Viak.

### VEGETASJON OG GRØNTAREAL

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

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

### Plantefelt med trær

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

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

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

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

## ØVRIGE MOMENT

## Grøntareal i Langgata

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



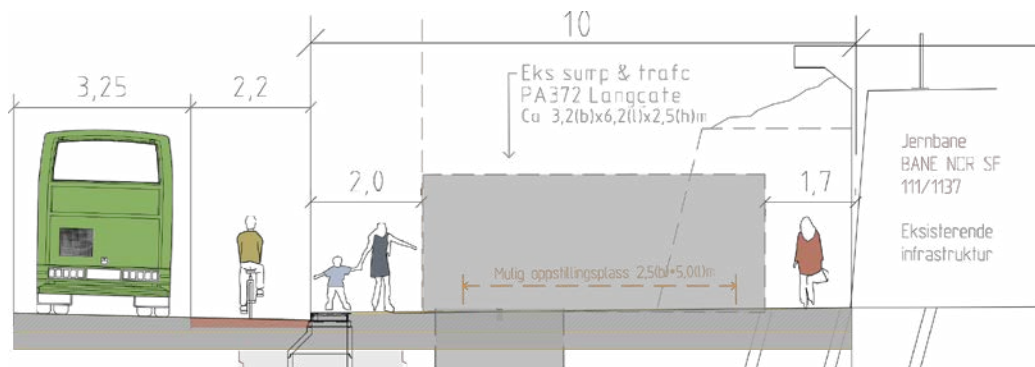
Figur 14: Eksisterende trerekke i Langgata.

## Pumpe- og trafostasjon i Jernbaneveien

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



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



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

## OLAV V'S PLASS



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



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

## FREMtidig SITUASJON

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

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

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

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

## GATEROMMET

### Dekke

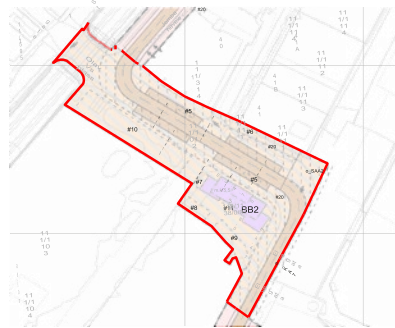
Som kartutsnittet viser, vil dekket på Olav V's plass (areal innenfor rød markering i figur 19) trekkes inn i omkringliggende gater, og langs parkområdet Ruten. Granittdekket skal også trekkes inn i jernbaneundergangen og avsluttes i St. Olavs gate. Det skal brukes samme materiale (granitt med løpende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

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

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

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

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



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



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

### Busstasjon

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

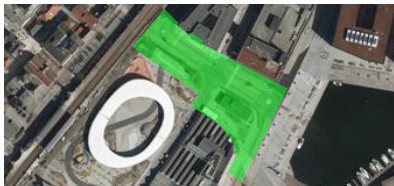
Stasjonen står parallelt og perrongen skal deles i to for å sikre den tversgående forbindelsen i Vålgsgata, over Olav V's plass. Kryssningen over Olav V's plass skal markeres med granitt i kontrastfarge og kontrast i tekstur. Plasseringen av leskur er definert i reguleringsplanen.

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

**Belysning**

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

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



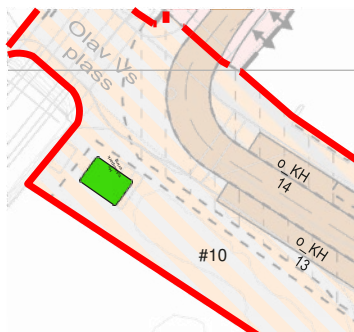
Figur 21: Areal markert med grønt indikerer hvor samme type belysning/armatur som Ruten og Rådhusplassen skal benyttes på Olav V's plass.



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

**Sykkelfelt**

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



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

**Sykkelparkering**

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



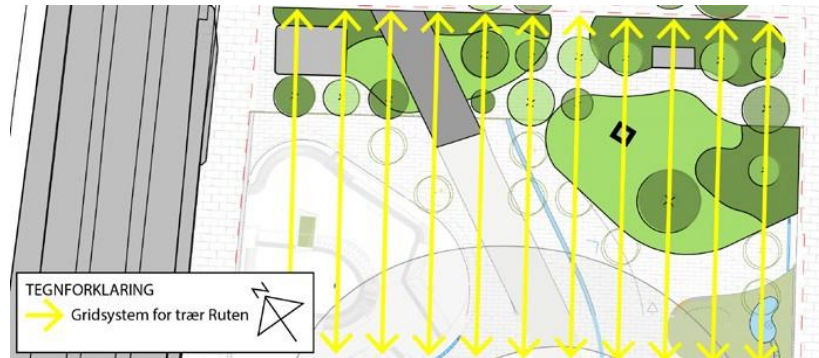
Figur 24: 3D Sykkelhotellet på Ruten er under oppføring. Bilde viser hvordan det ser ut pr. februar 2022.

#### VEGETASJON OG GRØNTAREAL

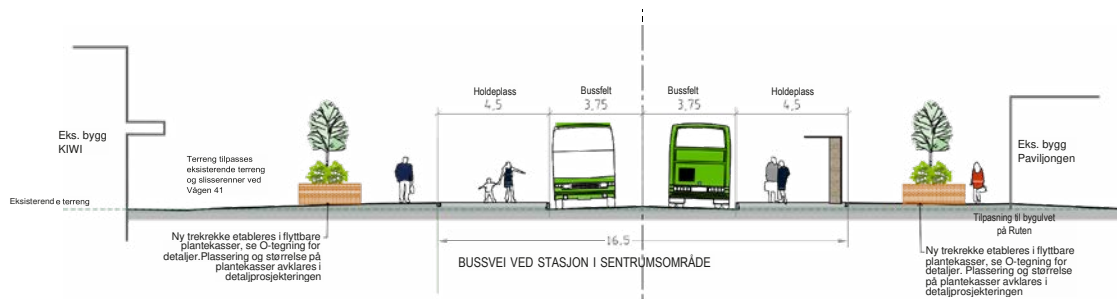
Olav V's plass defineres av Tinghuset og Vågsgata 41 i nord, Jernbanefyllingen i vest, Rådhusplassen i sør-vest og Paviljongen og parkområdet Ruten i sør-øst. Mot Ruten og Rådhusplassen, defineres ikke plassen av bygninger. Tverrsnittet mellom Vågsgata 41 og Paviljongen er 37,0 meter. For å skape en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

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

Figur 26 viser tverrsnittet mellom Vågsgata 41 og Paviljongen.



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



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

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

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

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

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

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



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



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



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

## ELVEGATA

### FREMTIDIG SITUASJON

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

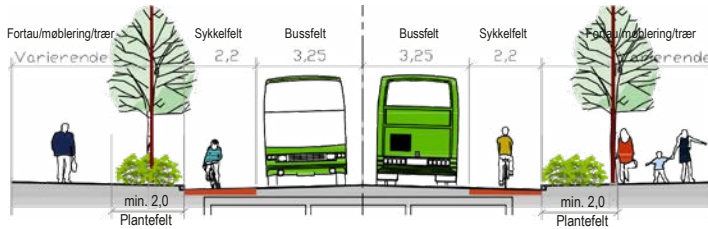
Amfi sin fasade mot Elvegata er i dag lukket, men kjøpesenteret har planer om å åpne opp disse fasadene. Uhyøytidelige kryssninger av Bussveien for myke trafikanter vil ses i sammenheng med fasadeåpningen av Amfi. Dette, i tillegg til redusert trafikkmengde i Elvegata ift. dagens situasjon, vil gi grunnlag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

## GATEROMMET

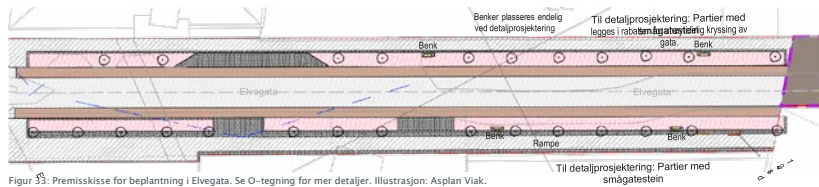
### Dekke

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

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



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



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

### Møblering

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

### Sykkelparkering

Eksisterende sykkelparkering utenfor kulturhuset skal bevares/

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



Figur 30: Dagens sykkelparkering ved Kulturhuset i Elvegata.



Figur 31: Dagens beplantningsone på østsiden av Elvegata med trerekke i bakkant.

## VEGETASJON OG GRØNTAREAL

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

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

spres i grøntrabatten og sikres gode vekstvilkår.

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

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





Figur 34: Bildet viser københavnmast med klokke.



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

-16-

#### BELYSNING

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

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

#### KULVERT

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

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

**Rogaland fylkeskommune**

Postboks 130 sentrum  
4001 Stavanger

**Samferdselsavdelingen**

Planlegging og utbygging Bussveien

**E-post**

[firmapost@rogfk.no](mailto:firmapost@rogfk.no)

[www.rogfk.no](http://www.rogfk.no)



# Detaljregulering for Bussveien, Elvegata – Havnegata

---

## Plan ID 2016127

Saksnummer 22/00060

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å gi bedre kapasitet og fremkommelighet for kollektivtrafikk mellom Elvegata og Havnegata, forenelig med premissene for øvrig byutvikling i Sandnes kommune. Planen skal sikre god fremkommelighet og trafikksikre løsninger for gående og syklende langs Bussveien, samt tilpasse seg åpningen av Storåna i Julie Eges gate.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

##### Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. For bebyggelse med støyfølsomt bruksformål som beregningsmessig har fasadenivåer over  $L_{den}$  55 dB og samtidig får en økning på over  $L_{den}$  0,5 dB som følge av planen, skal det:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoveduteoppholdsareal (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen). Det skal gis tilbud om skjermingstiltak dersom støynivå på eksisterende hoveduteoppholdsareal overstiger  $L_{den} > 55$  dB, for beregningshøyde 1,5 m over hoveduteoppholdsarealets gulv/bakkenivå.
- Vurderes fasadetiltak i detalj-/byggeplanen for prosjektet. Det skal gis tilbud om fasadetiltak til de bygningene med støyømfintlige bruksformål som har overskridelse av kravene til innendørs støynivå i oppholds- og soverom, angitt i NS 8175:2019 lydklasse C. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C kan lydklasse D vurderes<sup>1</sup>.

Det skal etableres støyvoll med -skjerm langs Gravarsveien, ved gnr 39 bnr 1292 (o\_AVG2). Støyskjermingstiltaket skal ha høyde på inntil 2,6 m over fortauskant. Utstrekning fremgår av plankartet.

Grenseverdier og rutiner for varsling iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021 skal benyttes som utgangspunkt for vurdering av støy i anleggsperioden.

Ved detaljutforming av støyskjerm skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk skal etterstrebes, hovedmateriale skal være tre. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger. Deler av støyskjermen kan brytes opp med vinduer. Ytterligere utforming framgår av Formingsveileder kap. 5.8, prinsipsnitt for voll med støyskjerm.

##### Luftforurensning

Statlig retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for Bussveien i både anleggs- og driftsfasen. Det skal i anleggsfasen iverksettes tiltak for å redusere

---

<sup>1</sup> Lydklasse C:  $L_{p,a24h} = 30$  dB,  $L_{p,AF,max} = 45$  dB. Lydklasse D:  $L_{p,a24h} = 35$  dB,  $L_{p,AF,max} = 50$  dB.

støyutslipp fra transport, knusing og annen virksomhet i anleggsområdet. Tiltakshaver skal påse at pukk, jord, mm. ikke spres ut på offentlig vei.

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

### Terrengbehandling og vegetasjon/ny beplantning

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

Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring og flytting av trær for Bussveien inkludert bygge- og anleggsområdet. Arbeidet skal utføres av en sertifisert arborist. Tiltaksplanen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal plantes trær av ulik art og variert beplantning for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold for beplantningen og et minimum jordvolum per tre. Det skal benyttes allergivennlige planter og beplantning med årstidsvariasjon.

Eksisterende trær som vises på plankartet, skal bevares og sikres i anleggsperioden. Rotsone, stamme og krone skal sikres ved arbeid rundt trærne. Dersom disse likevel må fjernes, skal de erstattes med trær med tilsvarende størrelse og god kvalitet. Avvik fra dette avklares med Sandnes kommune i teknisk plan. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Enkelte trær skal flyttes og mellomagres før de plantes i anlegget, i tråd med figur kap. 5.4 i Formingsveilederen. I de tilfeller det ikke er mulig å erstatte trær grunnet plass, skal de erstattes med buskvegetasjon med tilsvarende trevolum i andre deler av anlegget og det skal etableres annen volumbeplantning på stedet som tilfører kvaliteter. Det skal som et minimum opprettholdes like mange trær som i dagens situasjon. Det skal i tråd med Formingsveileder kap. 5 gjøres forbedringstiltak for trær i plantekasser som flyttes og trær som bevares på stedet.

### Overvannshåndtering

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

Eventuell økt belastning på Storånavassdraget eller ledningsnett må avklares med ansvarlig faginstans.

For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden. Grenseverdier for innhold av suspendert stoff settes til 50 mg/liter. Avløpet skal ikke medføre nedslamming av Storånavassdraget.

Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra veiområdet ikke økes nevneverdig ift. situasjonen før anlegget tas i bruk. Transporten av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i Storåna forbedres og Gandsfjorden ikke forringes i forhold til eksisterende situasjon.

### Tekniske planer

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

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

Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien samt gategulv, skal prosjekteres iht. Formingsveileder for Bussveien og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. De skal avklares med Sandnes kommune.

### 2.3 Adkomstforhold

Før eksisterende avkjørslers stenges, skal berørte eiendommer sikres veirett til midlertidig og/eller permanent alternativ adkomst.

#### Midlertidige avkjørslers

Det skal sikres midlertidig adkomst til alle eiendommer som blir berørt ved stenging av avkjørslers i Gravarsveien (gnr 39 bnr 498 og 499 med flere), inntil nye adkomster fra Havnegata / Gravarsveien er etablert i tråd med plan 201918. Midlertidig adkomst i anleggsfasen tillates.

#### Permanente avkjørslers

- Adkomst til parkeringsanlegget i Holbergs gate (gnr 111 bnr 134) opprettholdes med innkjøring fra Elvegata og utkjøring via Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomst til eiendommer i Havnegata mellom rundkjøringen med Gravarsveien og Holbergs gate X Julie Eges gate (gnr 38 bnr 23, 1288, 1815, 1818, 1819, 1824, 1884, gnr 39 bnr 64, 498, 499, 1288 og gnr 111 bnr 139, 247, 248, 275, 278) skal skje fra Gravarsveien inn Havnegata. Det gjelder ikke varelevering til gnr 111 bnr 139 som får utkjøring i Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomsten til gnr 38 bnr 403 tillates over gnr 38 bnr 660.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot støyskjermen som demper det visuelle inntrykket på høyden til støyskjermen.

#### Energianlegg (o\_EA)

Innenfor o\_EA tillates bygg med transformatorstasjon og pausefasiliteter for bussjåførene. Oppstillingsplass for driftskjøretøy til transformatorstasjon og pausefasilitetene, og kjøreadkomst til transformatorstasjonen skjer fra o\_KOT. Oppstillingsplassene og arealene rundt bygget opparbeides med overkjørbar permeabel belegningsstein. Synlig teknisk bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet i tråd med Formingsveilederens kap. 5.8. Bygget skal oppføres i en etasje med gesimshøyde på 6,40 m og ha flatt tak som skal beplantes. Overkant grunnmur er på kote + 3,35 m.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.2)

#### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det stilles høye estetiske krav til utforming og valg av materialer til bussbru, støyskjerm og andre tekniske installasjoner i tråd med Formingsveileder kap. 5.

Det skal etableres universell adkomst fra Julie Eges gate til parkdraget langs Storåna på begge sider av åna. Utvidelse av elveløpet og avgrensning mot Vågen videregående skole, avklares i samråd med Sandnes kommune.

Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for å sikre stabile grunnforhold i anleggsfasen og etter at Bussveien er tatt i bruk. Tiltak som skal gjennomføres inntil skråningen i Gravarslia, skal avklares med geotekniker.

Dersom det skal gjøres tiltak der det graves i nærhet til trær, skal forhold for trær forbedres med utvidet jordvolum, for å oppnå bedre vekstforhold.

#### Fortau (o\_FO1 – o\_FO3)

- a) Innenfor o\_FO1 skal innganger, tilgang til innebygget trafo og rømningsveier til gnr 111 bnr 275 ivaretas.
- b) Innenfor o\_FO2 tillates ladefasiliteter for buss.
- c) Innenfor o\_FO3 tillates overbygd fortau.

#### Torg (o\_TO1)

o\_TO1 skal brukes som fotgjengerområde. Varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy inkludert renovasjonskjøretøy mot sør tillates. Innenfor området skal det etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser, vegetasjonssoner og møblering til opphold. To trær skal bevares.

Det skal være trinnfrie overganger.

o\_TO1 skal opparbeides i tråd med Formingsveileder kap.5.7.

#### Gatetun (o\_GT3)

Arealet skal brukes som fotgjengerområde. Renovasjonskjøretøy, varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy fra Holbergs gate nord og fra Elvegata 2 (gnr/bnr 111/134) sitt parkeringsanlegg mot sør, tillates. Tre skal bevares.

#### Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT)

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng. Det tillates rekkverk, skilt, gjerder, belysning, signalstolper, støyskjermer, utsmykning o.l. så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene. Material på mur skal være iht. Formingsveileder kap. 5.

Innenfor o\_AVT1 tillates veitekniske elementer.

Innenfor o\_AVT2 tillates med mur på inntil 1,5 m.

Innenfor o\_AVT3 tillates med mur på inntil 2 m.

Innenfor o\_AVT4 tillates med mur på inntil 1,5 m.

#### Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes. Vegetasjonen og terrenget skal tilpasses de tilgrensende arealenes karakter, og reetablering av vegetasjon igangsettes innen første vekstsesong.

Rabatter i Gravarsveien med minimum 1,8 m bredde skal beplantes med trær. Det skal gjøres tiltak som sikrer nok jordvolum til trær i rabatt.

Eksisterende trær som er markert i plankartet, skal bevares. Dersom prosjektering viser at det ikke er

mulig, skal det plantes nye trær med tilsvarende størrelse og art som er egnet på stedet.

o\_AVG1 skal opparbeides med vegetasjon og benker (1-2 stk.) og sikre gangtilkomst til bakenforliggende bebyggelse.

Innenfor o\_AVG2 skal det anlegges trær og vegetasjon langs støyskjermen. Det skal etableres støyvoll med -skjerm på inntil 2,6 m (over fortauskant).

Innenfor o\_AVG3 og AVG4 skal det i tråd med plankart etableres mur på maks 3 m i anortositt inn mot skråning. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket av høyden på muren.

Innenfor o\_AVG5 tillates ladefasiliteter for buss.

Innenfor o\_AVG6 tillates sykkelparkering.

#### Kollektivanlegg (o\_KA)

Kollektivanlegg skal være for buss i rute.

For følgende deler av kollektivanlegg tillates:

Område	Beskrivelse
o_KA1	Kjøring til eiendom gnr 111 bnr 134 fra vest, mellom Elvegata og Holbergs gate, tillates. Utkjøring skal skje via Holbergs gate sør for Julie Eges gate.  Tillatt kryssing av Bussveien for store kjøretøy fra Holbergs gate nord til Holbergs gate sør.

#### Kollektivterminal (o\_KOT)

Området skal brukes til regulering av bussveibusser og endestasjon på Bussveien. Innenfor feltet tillates ladefasiliteter for buss.

#### Kollektivholdeplass (o\_KH1-3)

o\_KH1 tillates med holdeplass og leskur.

o\_KH2 tillates med stasjon for Bussveien, leskur og sykkelparkering.

o\_KH3 tillates med stasjon for avstigning på Bussveien og ladefasiliteter.

### 3.3 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3)

#### Offentlig friområde (o\_FRI)

o\_FRI skal opparbeides som grøntdrag med gangforbindelse. Der gangforbindelsen treffer fortauet (o\_FO2), må frisiktsone på 8x8 m ivaretas.

Det skal etableres mur i anortositt inn mot skråningen, maks høyde 3 m. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket på høyden av muren.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Frisiktsone (§ 12-6) (H140)

I hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende veibaner.

#### Faresone – skred og ras (H310\_1 – H310\_2)

Innenfor hensynssonen skal det ved prosjektering og i anleggsfasen tas særskilte hensyn til grunnforhold. Området må sikres for å oppnå akseptabel sikkerhet mot skred i henhold til Statens vegvesens håndbok N200 Vegbygging. Sikringstiltak kan etableres innenfor området. Ved prosjektering skal tiltak for å ivareta lokal stabilitet dokumenteres. Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for sikringsløsninger. Utforming av sikringstiltak skal avklares med Sandnes kommune.

#### Faresone – Flomsone (H320\_1 – H320\_2)

Alle nye tiltak må prosjekteres og utføres slik at disse i nødvendig grad tåler stormflo/havnivåstigning og vassdragsflom for 200 års i framtidig klima og overvannsflom for klimajustert 100-års-regn. Trygge flomveier skal sikres i tråd med VA-rammeplan.

#### Sikringssone – Infrastruktur (H410\_1)

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindrer framføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken. Planer for graving og legging av kabler og ledninger i hensynssonen, skal på forhånd være avklart med ledningseier.

## 5. Bestemmelsesområder

---

### 5.1 Vilkår for areal, bygninger og anlegg (område # 1, 2, 3, B3 og 4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 (o\_FRI) skal det etableres gjennomgående gangforbindelse som trapp med bredde mellom 1,8 og 2,5 m, utformet i tråd med Formingsveileder kap. 5.8.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (o\_EA) tillates et bygg med transformatorstasjon, pausefasiliteter for bussjåfører og oppstillingsplass for teknisk kjøretøy.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Elveparken langs fortauet til Bussveien, kan det settes opp en mur på inntil 2 m for å ta opp høydeforskjell dersom Bussveien bygges ut før bebyggelsen i Elveparken (plan 201918). Det skal i forbindelse med mur etableres tre trapper fra fortauet langs Gravarsveien til Elveparken. Adkomst til Elveparken skal ivaretas. Muligheten for å bygge mur og trapper, opphører når det aktuelle området er bygd ut.

Bygget FK3 kan krage ut over fortau o\_FO3 innenfor bestemmelsesområde #B3 med en minimum fri høyde på 4,5 m og en dybde på 3 m. Ved plassering av innganger under utkragingen #B3 mot o\_FO3 skal inngangspartiet trekkes inn minimum 2 m med en bredde på minimum 4 m. Belysning av fortauet kan integreres i bebyggelsen. Den skal tilfredsstillende Rogaland fylkeskommunes krav til belysning av fortau.

Innenfor bestemmelsesområde #4 (o\_FO1), o\_AVG6 og o\_TO1 skal det samlet etableres 35 sykkelparkeringsplasser.

Innenfor bestemmelsesområde #6 (o\_AVT2, o\_AVT4, o\_AVT5, AVG6, o\_FO1, o\_SA, o\_KH1, o\_KA) skal det anlegges fagverksbru. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av brua i tråd med Formingsveileder kap. 5.6.

## 5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (område #5)

Teknisk tilbygg innenfor #5 (gnr 111 bnr 275) rives. Fasaden reetableres med samme form og uttrykk som opprinnelig bygg.

## 5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #20 og #21)

### Områdene #20 og #21

Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127.

Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

I prosjekterings- og anleggsfasen skal det gjøres tiltak over og under bakken for å beskytte trærne som skal bevares.

Områdene skal i samråd med grunneier istandsettes til den bruken de hadde før anleggsstart, med unntak av bygg innenfor #21-2. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Bru over Storåna skal ferdigstilles og midlertidig bygge- og anleggsområde langs Storåna (#21-1) avvikles i første halvdel av anleggsperioden. Det skal ikke gjennomføres arbeider i eller nær elva i perioden 15.04. til 15.06., da denne perioden er en sårbar periode for smoltens utvandring fra vassdraget til sjøen. Arbeidene med brua og forberedende arbeid til denne, kan utføres i periodene 01.01-14.04 og 16.06-31.12 under forutsetning av at brua bygges før elvedraget nedstrøms restaureres. Anleggsvann fra områder nær elva skal, så langt som mulig, samles opp og renses før utløp til elva. Bruk av siltgardin ved arbeider i elva skal vurderes. Øvrige midlertidige bygge- og anleggsområder opphører når Bussveien forbi de respektive eiendommene er bygd ut og områdene er satt i stand, seinest fem år etter vedtaksdato. Endelig tidspunkt relatert til parken langs Storåna, avklares mellom Sandnes kommune og Rogaland fylkeskommune. Tidspunktet for ferdigstilling må være slik at Sandnes kommune kan fullføre parken iht. vedtatt framdrift. Denne bestemmelsen gjelder ikke for #20-1.

### Områdene #20-1

#20-1 kan kun benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

Dersom man ikke klarer å etablere omkjøring til parkeringsanlegget for beboere i gnr/bnr 38/1818, 38/1824, 38/1884 og 38/2257, skal det tilbys erstatningsplasser. Framkommelighet for utrykningskjøretøy må ivretas. Midlertidig renovasjonsløsning skal sikres.

Området skal istandsettes til den bruken det hadde før anleggsstart. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Anleggsområdet opphører når infrastrukturen er lagt om og området er tilbakeført.

Området kan benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. De nedgravde containerne skal ikke berøres.

### Områdene #21-1 og 21-2

Områdene kan benyttes til riggområder og det tillates mellomagring av materialer, maskiner, utstyr og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127. Innenfor #21-2 tillates mellomagring av masser.

Det tillates ikke mellomagring av masser og skadelig avrenning til Storåna eller Gandsfjorden innenfor #21-1.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før anleggsstart

For denne strekningen må følgende foreligge:

- Godkjente tekniske planer.
- Alle bygninger og eiendommer som kan bli berørt av anleggstiltak, skal dokumenteres med hensyn til skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Endelig massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Tiltak for å hindre avrenning og forurensningstilførsel til Storåna og Gandsfjorden, skal være gjennomført før annet byggearbeid kan igangsettes.
- Tiltak mot vannforurensning skal være godkjent av ansvarlig myndighet før igangsettelsestillatelse. Behov for utslippstillatelse skal avklares og eventuell utslippstillatelse foreligge før det kan gis brukstillatelse.
- Ved mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Det skal ved prosjektering utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær.
- Fremmede arter skal være kartlagt og tiltaksplan utarbeidet.
- Midlertidig adkomst til riggområde ved Storåna og Havnegata tillates etablert før anleggsstart.
- Geotekniske vurderinger skal avklare behov for sikringstiltak. Arbeidet skal utføres av geotekniker og godkjennes av Sandnes kommune.

### 6.2 I anleggsperioden

- Myke trafikanter skal ha trafikksikre forhold i hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides. Utforming avklares med veimyndighet.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Bussveien, skal nye adkomstløsninger, midlertidige eller permanente, være etablert.
- Adkomstene til næringsdrivende og øvrige aktører langs hele strekningen skal ivaretas.
- Trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Sertifisert arborist skal benyttes til avklaringer og vurderinger av rotsone og ved behov for beskjæring, fjerning eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem.
- Eksisterende fremmede arter, med unntak av trær markert i figur i kap. 5.4 i Formingsveilederen, skal fjernes og leveres til mottak for destruering.

### 6.3 Før anlegget tas i bruk

- Reguleringsplassen (o\_KOT) skal være opparbeidet.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført.
- Alle tiltak for gående og syklende som hjemles i planen og som skal gjennomføres som en del av bussveiprojektet, skal være ferdig opparbeidet.
- All omlegging/etablering av tilgrensende veinett, torg og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig opparbeidet.
- Alle grøntområder skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk.

- Overvannsløsning fra Gravarsveien (Gravarslia) til Gandsfjorden og Storåna skal være opparbeidet i tråd med VA-rammeplan datert 16.09.2024.
- Det skal sikres gangadkomst fra Julie Eges gate til Elvegata 2s (gnr 111 bnr 275) inngangsparti mot sørøst.
- Opparbeidelse av tiltak i planområdet skal gjennomføres i samsvar med Formingsveileder for delstrekning Elvegata-Havnegata i 7 datert 16.09.2024. Se vedlegg.

## 7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

---

Formingsveileder kap. 5 for delstrekning Elvegata - Havnegata datert 16.09.2024, se vedlegg.

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
XX.XX.XXXX	xx/xxxxx	xx

Byplansjefen i Sandnes 18.10.2023 – 1. gangsbehandling

Rev 16.09.2024

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 29.04.26 Side 1 av 2

Elvegaten 11	<b>Vår ref.:</b>	1351/101
Holbergs gate 20	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Finn Klungland
<b>Organisasjonsnr:</b>	890 431 402	<b>Seksjonsnr:</b> 101

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 886

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	297
	Felleskostnader	3 370
Tilleggsytelser:	TV	219

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Leif Nieuwejaar  
Adresse: Tauramarkstien 3 E  
Postnr/-sted: 4120 TAU  
Telefon: Mob.: 99296313  
E-post: styreleder@elvegaten11.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>3 886</b>		
Felleskostnader:	3 886	Restanse:	3 886
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	193
Annen formue:	33 083	Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	101	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2006  
Gårds/bruksnr: 111/134  
Bygningstype: Blokk med heis

**9: Forsikring**

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000907816
--------------	--------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0703
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			
		BTA	93

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 29.04.26 Side 2 av 2

Elvegaten 11

**Vår ref.:** 1351/101

Holbergs gate 20

**Type:** Eierseksjonssameie

4306 SANDNES

**Eiere:** Finn Klungland

**Organisasjonsnr:** 890 431 402

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Boligseksjonene betaler inn til vedlikeholdsfond hver måned.
- Parkering i underetasje hvor hver seksjon har sin egen P-plass.
- Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinje.
- Eget møte og festlokale for utleie.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Har avtale om vaktmestertjenester og renhold i fellesareal.
- Fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVEGATEN 11**

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Versjon 2.0 – Vedtatt på årsmøtet 21.05.2021.

## Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet .....	3
2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner .....	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal .....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Enerett til bruk.....	4
4. Parkering.....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser .....	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikeholdsansvar .....	4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.....	5
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Betaling av felleskostnader.....	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad .....	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	8
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
8 Styret og dets vedtak.....	8
8-1 Styret - sammensetning.....	8
8-2 Styrets oppgaver.....	8
8-3 Styrets beslutningsmyndighet .....	8
8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
8-5. Forretningsfører .....	8
9 Årsmøtet.....	9
9-1 Myndighet .....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	9
9-3 Årsmøtets form .....	9

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet .....	9
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9
9-6 Møteledelse og protokoll .....	9
9-7 Stemmerett og fullmakt .....	9
9-8 Beslutninger på årsmøtet .....	10
9-9 Inhabilitet .....	10
10 Mindretallsvern .....	10
11 Elektronisk kommunikasjon .....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvegaten 11. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.09.2006

### 1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 134 i Sandnes kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

I noen sammenhenger har vedtektene avvikende regulering for ulike seksjonsdeler i sameiet. I de tilfeller hvor næringsseksjonene ikke skal sees under ett, deles seksjonene inn i tre seksjonsdeler; en boligdel, en kontordel og en butikdel.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene i boligdelen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

## 3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

### 3-1 Rett til bruk

#### Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

#### Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasade som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.
- (3) Alle utvendige tiltak og andre tiltak som berører byggets fasade eller bærende konstruksjoner må godkjennes av styret eller årsmøtet. Styret treffer beslutninger om tiltak som i mindre grad griper inn i byggets fasade, som oppsetting av skilt, flaggstenger, antenner, installasjon av gasspeis, innglassing av balkonger, montering av varmpumpe og solskjerming/markiser etc. Andre tiltak som berører byggets fasade godkjennes av årsmøtet.

### 3-2 Enerett til bruk

I tredje etasje er det tre utearealer som fortrinnsvis skal benyttes av boligseksjonene, men også av seksjon 107.

## 4. Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 125 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeanlegget er et fellesareal som eies og disponeres av sameiet. Av parkeringsplassene disponerer boligseksjonene 105 parkeringsplasser, og næringsseksjonene 20 parkeringsplasser. Sameiet foretar fordeling av plassene som kan endres ved behov.

Til boligseksjonene hører også en bod. Bodene tildeles av sameiet som ovenfor.

### 4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) For utfyllende regler, se ordensreglene for sameiet.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkl. låser og smøring og behandling av utvendig vinduskarm
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfattes så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret i sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

Seksjonseiere som på eget initiativ og for egen regning foretar montering/installering av ulike tiltak på egen seksjon, herunder for eksempel installasjon av gasspeis, innglassing av balkong, montering av varmepumpe, installasjon av solskjerming m.m., har vedlikeholdsansvaret for dette og bærer selv risikoen for at tiltaket ikke påfører bygget og/eller egen eller andres seksjon skade, som for eksempel vanninntrengningsskader. Oppstår det skade som følge av tiltaket, må seksjonseier selv dekke kostnadene knyttet til reparasjon/utbedring.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for innglassing utført i forbindelse med utbygging i Elvegaten 4 etg. og Vågsgerdveien 3. og 4. etg.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt nedenfor. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring, dog ikke innbo/løsøre forsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming

- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal.

Unntak fra fordeling etter brøk:

- Oppvarming: Sameiet kjøper felles oppvarming som fordeles til de tre seksjonsdelene (bolig/butikk/kontor) i henhold til måling av forbruk. Innad i boligdelen fordeles utgiftene igjen etter sameiebrøken.
- Kabel-TV/bredbånd: Tilknynings- og abonnementsavgift fordeles pr. seksjon.
- Uteareal tredje etasje: Vedlikehold fordeles på boligdelen og seksjon 107 i forholdet 80-20.
- Heiser/trappehus: Heis i Julie Eges Gate fordeles 50/50 mellom næringsseksjonene 106 og 107. Heis i Elvegaten 11 bekostes 100 % av næringsdel 107.
- Utgiftene til de øvrige fire heisene fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene slik:
  - Heis og trappehus i Holbergsgt. 16-18 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105 og 20 % på næringsseksjon 107.
  - Heis og trappehus i Holbergsgt. 20 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105, 5 % på næringsseksjon 106 og 15 % på næringsseksjon 107.
  - Heis og trappehus i Holbergsgt. 22 fordeles med 20 % på boligseksjonene 1-105 og 80 % på næringsseksjon 107.
- Tekniske anlegg: Kostnadene vedr. vedlikehold, utskifting eller endringer i to tekniske rom i andre etasje vedr. ventilasjon/kjøling dekkes fullt ut av næringsseksjonene med 60 % på seksjon 106 og 40 % på seksjon 107.
- Forsikring: Utgifter til forsikring som er spesiell for den enkelte seksjonsdel, for eksempel vindusforsikring, belastes denne. Det samme gjelder egenandeler.
- Vaktmester- og renholdskostnader: Fordeles etter forbruk og nytte mellom de tre seksjonsdelene.
- Parkeringsanlegg: Drifts- og vedlikeholdsutgiftene fordeles mellom seksjon 106 og boligseksjonene pr. parkeringsplass og pr. seksjon.
- Seksjonsdel (bolig/butikk/kontor) dekker selv egenandel for bygningskader hvis dette har sin opprinnelse innenfor den aktuelle seksjonsdelens bruksenhet. Når det gjelder innglassing så dekkes vedlikeholdsutgifter og egenandel for de seksjonseiere som hadde innglassing inkludert i byggeprosjektet av den aktuelle seksjonsdelen.

## 6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Sameiet gir styret fullmakt til å disponere fondet til vedlikeholdstiltak.

## 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

### 8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

### 8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Pkt. 9-3 gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

### 9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

### 9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførereren-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9-4 (1).

### 9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## 9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

### Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

### Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, § 24 annet ledd.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

## 9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

## 10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

Styret har egen styremail: [styreleder@elvegaten11.no](mailto:styreleder@elvegaten11.no)

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

# **Boligsameie Elvegaten 11**

## **Husordensregler**

### **Innledning**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse overfor hverandre og viser hensyn.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

### **Alminnelige ordensregler**

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

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innefor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

### **Ro og orden**

Utendørs tørking og lufting av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal ingen naboer sjeneres av støy (gjelder all akustisk lyd). Det skal ikke være banking/boring etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 lørdager. Søndag skal slikt arbeid ikke utføres i boligen.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå.

### **Ytterdører**

Alle hoveddører i inngangspartiene Holbergsgaten 16, 18, 20 og 22 skal være låst om natten og alle helligdager, men tilpasset næringsdelens åpningstider.

### **Nøkler**

Hvis noen mister husnøkler må dette meldes til styret. Styret vil være behjelpelig med å skaffe nye nøkler. Nye systemnøkler eller plastbrikker belastes eier av boenheten med de til enhver tid gjeldende satser.

### **Plener og beplantning**

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

### **Husdyrhold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. (jfr § 19 i lov om eierseksjoner). Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra seksjonseierne som får tillatelse til å holde dyr. Søknaden til styret må vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er totalforbud mot hunder og katter i sameiets uterom (atrier), og båndtvang i garasje og trappehus.

### **Utstyr, skilt m.v.**

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser, parabolantenner osv. krever skriftlig godkjenning av styret i boligsameiet.

### **Parkering og garasjebruk**

Parkering er kun tillatt på anviste, nummererte plasser i garasjebygget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil/motorsykkel. Reparasjon og vask av biler/motorsykler i garasjeanlegget er forbudt. Lading av elektriske kjøretøy (herunder ladbare hybrider) tillates kun på dedikerte ladestasjoner på egne kurser. Lading av slike på stikkontakter tilknyttet ordinære kurser er ikke tillatt. Ved behov for montering av ladestasjon, skal bestilling skje via styreleder.

### **Trapperom og oppganger**

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom, garasjeanlegg og ganger (rømningsveier). Sykler må parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre.

### **Renhold**

Det er ikke tillatt å riste eller henge ut tepper eller sengetøy fra balkonger eller vindu.

Ristene (slukene) på balkongene og terrasser må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppelkonteinerne. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkonteinerne. Kartonger og esker må kuttes opp og brettes sammen slik at de ikke skaper problemer i søppelkonteinerne. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor inngangsdøren til leilighetene.

### **Grilling**

Grilling er kun tillatt dersom det kan skje uten brannfare og uten sjenanse for andre naboer. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

### **Salg og utleie av bolig og parkeringsplass**

Ved utleie av leiligheten skal det sendes skriftlig melding til styret om hvem som er leietaker.

Ved utleie av parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker. Parkeringsplass kan bare leies ut til andre i sameiet (ikke folk utenfra).

Ved salg av leilighet skal megler sende beskjed til styret om hvem den nye eieren er.

Sandnes juni 2006

Styret i Boligsameiet

Endret på sameiermøte 27.03.2012

Endret på sameiermøte 27.03.2017

# Elvegaten 11



Innkalling til årsmøte 2026

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Elvegaten 11.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](http://bate.no).

## **Torsdag 16.04.2026, kl. 17:30**

Felleslokalet

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2025

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for to år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Elvegaten 11

## **2. Årsregnskapet for 2025**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 240 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder for to år**

Leif Nieuwejaar er foreslått som leder

**Forslag til vedtak:** Leif Nieuwejaar velges som leder for 2 år

### **5.2 Valg av styremedlem for to år**

Som nye styremedlemmer stiller

Snekkevik, Kjersti

Ueland, Janne Birgitte

**Forslag til vedtak:** Snekkvik, Kjersti

Ueland, Janne Birgitte

velges som nye styremedlemmer for 2 år

### **5.3 Valg av varamedlemmer for to år**

Som varamedlemmer stiller

Byberg, Marit.

Andersen, Karin Lea.

**Forslag til vedtak:** Byberg, Marit.

Andersen, Karin Lea.

Velges som nye varamedlemmer for 2 år

#### **5.4 Valg av valgkomité**

Elizabeth Holm og Kari Dørheim stiller til gjenvalg som valgkomité

**Forslag til vedtak:** Elizabeth Holm og Kari Dørheim velges til valgkomité.

## 1351 Elvegaten 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		3 560 712	3 448 360	3 685 364
Innbetalt felleskostnader næring		1 014 768	1 014 768	837 505
Leieinntekt lokaler		27 850	23 875	20 000
Tillegg felleskostnader		323 844	323 844	323 950
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		250 740	225 540	275 900
Lading el-bil		89 388	88 875	85 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 267 302</b>	<b>5 125 262</b>	<b>5 228 219</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	273 840	272 699	273 839
Avskrivninger	6	33 854	33 854	0
Forretningsførerhonorar		167 185	167 185	175 000
Tilleggstjenester forretningsfører		52 464	8 774	7 100
Revisjonshonorar	2	32 958	26 150	27 000
Vaktmestertjenester		205 715	284 187	224 600
Drift og vedlikehold	3	3 264 453	1 419 328	2 355 200
TV og/eller internett		267 540	246 568	275 900
Renovering	4	0	991 026	0
Forsikringer		263 458	239 505	302 700
Kommunale avgifter		12 587	10 177	15 000
Energi/strøm		1 298 373	1 198 796	1 300 000
Administrasjonskostnader		13 493	21 589	17 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 885 920</b>	<b>4 919 838</b>	<b>4 973 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-618 618</b>	<b>205 424</b>	<b>254 880</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		121 223	121 025	83 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-121 223</b>	<b>-121 025</b>	<b>-83 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-497 395</b>	<b>326 449</b>	<b>337 880</b>

**1351 Elvegaten 11**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Andre driftsmidler	6	22 570	56 424
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 581	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 151</b>	<b>56 424</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 910	8 993
Forskuddsbetalte kostnader		307 498	449 497
Andre fordringer		220 732	12 508
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 038 811	4 073 887
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 579 951</b>	<b>4 544 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 604 102</b>	<b>4 601 309</b>

1351 Elvegaten 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		689 790	785 212
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		2 875 825	3 277 798
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 565 615</b>	<b>4 063 010</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 691	3 809
Leverandørgjeld		804 617	532 390
Annen kortsiktig gjeld		225 180	2 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 038 487</b>	<b>538 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 038 487</b>	<b>538 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 604 102</b>	<b>4 601 309</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Leif Nieuwejaar  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gunnar Line Risa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maren Nøkleby Lea  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Irene Asheim Ivesdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjersti Snekkevik  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	240 000	239 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 699
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>273 840</b>	<b>272 699</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	268 009	238 138
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 260 888	606 211
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	101 730	104 197
6630 Vedlikehold uteområde	248 621	22 603
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	43 982	21 570
6780 Drifts- og serviceavtaler	341 222	426 609
<b>Sum</b>	<b>3 264 453</b>	<b>1 419 328</b>

Felleslokalet hadde en samlet inntekt på kr 27 850. Kostnader knyttet til lokalet besto av strøm på kr 14 426,13 og renhold på kr 12 413,50.

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>Renovering/vedlikehold heis</b>	<b>0</b>	<b>991 026</b>

### Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-497 395	326 449
Tilbakeføring av avskrivning	33 854	33 854
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-463 541</b>	<b>360 304</b>
Omløpsmidler	4 579 951	4 544 885
Kortsiktig gjeld	1 038 487	538 300
<b>Arbeidskapital</b>	<b>3 541 464</b>	<b>4 006 586</b>

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Opplegg ladestasj. El-bil	Norrøna Storkjøkken	4 stk Samsung Infoskjermer	1 stk Samsung Infoskjerm	1 stk Samsung Infoskjerm	1 stk Samsung Tv-overvåk.anle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 863	31 219	97 802	24 450	24 450	191 813
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	15 046	3 762	3 762	0
Årets avskrivninger :	0	0	22 570	5 642	5 642	0
Anskaffelsesår :	2016	2012	2021	2021	2021	2014
Antatt levetid i år :	3	4	5	5	5	5

	Plastfliser gangveier
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 306
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 306
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 306
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital butikk	673 610	115 067	558 543
Sameiekapital kontor	217 988	99 630	118 358
Sameiekapital, bolig	-201 808	-310 119	108 311
Frivillig avsetn.vedlikeholdsfond bolig	2 875 825	-401 973	3 277 798
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>3 565 615</b>	<b>-497 395</b>	<b>4 063 010</b>

## Avdelingsregnskap

	Bolig	Butikk	Kontor
<b>Inntekter</b>			
Innbetalt felleskostnader	3 560 712	0	0
Innbetalt felleskostnader næring	0	317 112	697 656
Leieinntekt lokaler	27 850	0	0
Tillegg felleskostnader	323 844	0	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	250 740	0	0
Lading el-bil	89 388	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 252 534</b>	<b>317 112</b>	<b>697 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar, lønn etc.	100 773	77 880	95 187
Avskrivninger	18 056	2 821	12 978
Forretningsførerhonorar	61 524	47 547	58 113
Tilleggstjenester forretningsfører	47 560	2 207	2 697
Revisjonshonorar	12 170	9 355	11 433
Vaktmestertjenester	165 020	0	40 695
Drift og vedlikehold	2 819 223	64 967	380 263
TV og/eller internett	267 540	0	0
Forsikringer	263 458	0	0
Kommunale avgifter	12 587	0	0
Energi/strøm	1 298 373	0	0
Administrasjonskostnader	5 628	3 539	4 326
<b>Sum kostnader</b>	<b>5 071 913</b>	<b>208 316</b>	<b>605 691</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-819 379</b>	<b>108 796</b>	<b>91 965</b>
<b>Finansielle poster</b>			
Renteinntekter	107 287	6 271	7 665
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>-107 287</b>	<b>-6 271</b>	<b>-7 665</b>
<b>Resultat</b>	<b>-712 092</b>	<b>115 067</b>	<b>99 630</b>

## Resultat og balanse med noter for Elvegaten 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Elvegaten 11**

Styreleder	Leif Nieuwejaar (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Irene Asheim Ivesdal (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Gunnar Line Risa (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Maren Nøkleby Lea (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjersti Snekkevik (sign.)	19.03.2026



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

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

Til årsmøtet i Elvegaten 11

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegaten 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-23 14:25:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MUXGK-WS373-AZCSO-LYRMR-UAJOO-KUUTF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Elvegaten 11

Elvegaten 11 ligger i Sandnes kommune og består av 107 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 890431402.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Leif Nieuwejaar  
Styremedlem, Irene Asheim Ivesdal  
Styremedlem, Gunnar Line Risa  
Styremedlem, Kjersti Snekkevik  
Styremedlem, Maren Nøkleby Lea  
Varamedlem, Marit Byberg  
Varamedlem, Sigbjørn Stie  
Varamedlem, Geirr Vannebo

### Styrets arbeid i perioden

#### **Styremøter:**

I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 18 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

#### **Arrangementer:**

#### **HMS-arbeid:**

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

#### **Arbeid på bygget:**

#### **Styret har**

- etablert to branntrapper i atriumet
- brannsikret garasjen med sparkling av fuger i gipsvegg
- etablert røykluker i trappeoppganger (H 18- H 20 og H22)

etter pålegg fra brannrapport.

Etablert direkte fakturering av el-bil ladere som har denne funksjonen. Nye ladere må være av slik type.

### Styrets planer fremover

#### **Arbeid på bygget**

- Få på plass nytt adgangskontroll system og porttelefoni

- bytte til LED lys i alle fellesarealer (trappeoppganger og Atrium)

- Generelt vedlikehold

## Forsikringsavtale

Elvegaten 11 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000907816.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

# FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

---

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvegaten 11 torsdag 16.04.2026 kl. 17:30 - Felleslokalet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Kjersti Snekkevik ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var 29 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 31 stemmeberettigede. Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 240 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder for to år**

**Vedtak:**

Leif Nieuwejaar ble valgt til styreleder for to år.

### **5.2 Valg av styremedlem for to år**

**Vedtak:**

Kjersti Snekkevik og Janne Birgitte Ueland ble valgt til styremedlemmer for to år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer for to år**

**Vedtak:**

Marit Byberg og Karin Lea Andersen ble valgt til varamedlemmer for to år.

### **5.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Elizabeth Holm og Kari Dørheim ble valgt til valgkomité.

### **5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

**Vedtak:**

Styreleder: Leif Nieuwejaar, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Kjersti Snekkevik, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Janne Birgitte Ueland, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Maren Nøkleby Lea, valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Gunnar Line Risa, valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Marit Byberg, valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Karin Lea Andersen, valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Geirr Vannebo, valgt i 2025 for 2 år.

Tatt til orientering.

Sandnes, 16.04.2026

## Protokoll for Elvegaten 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

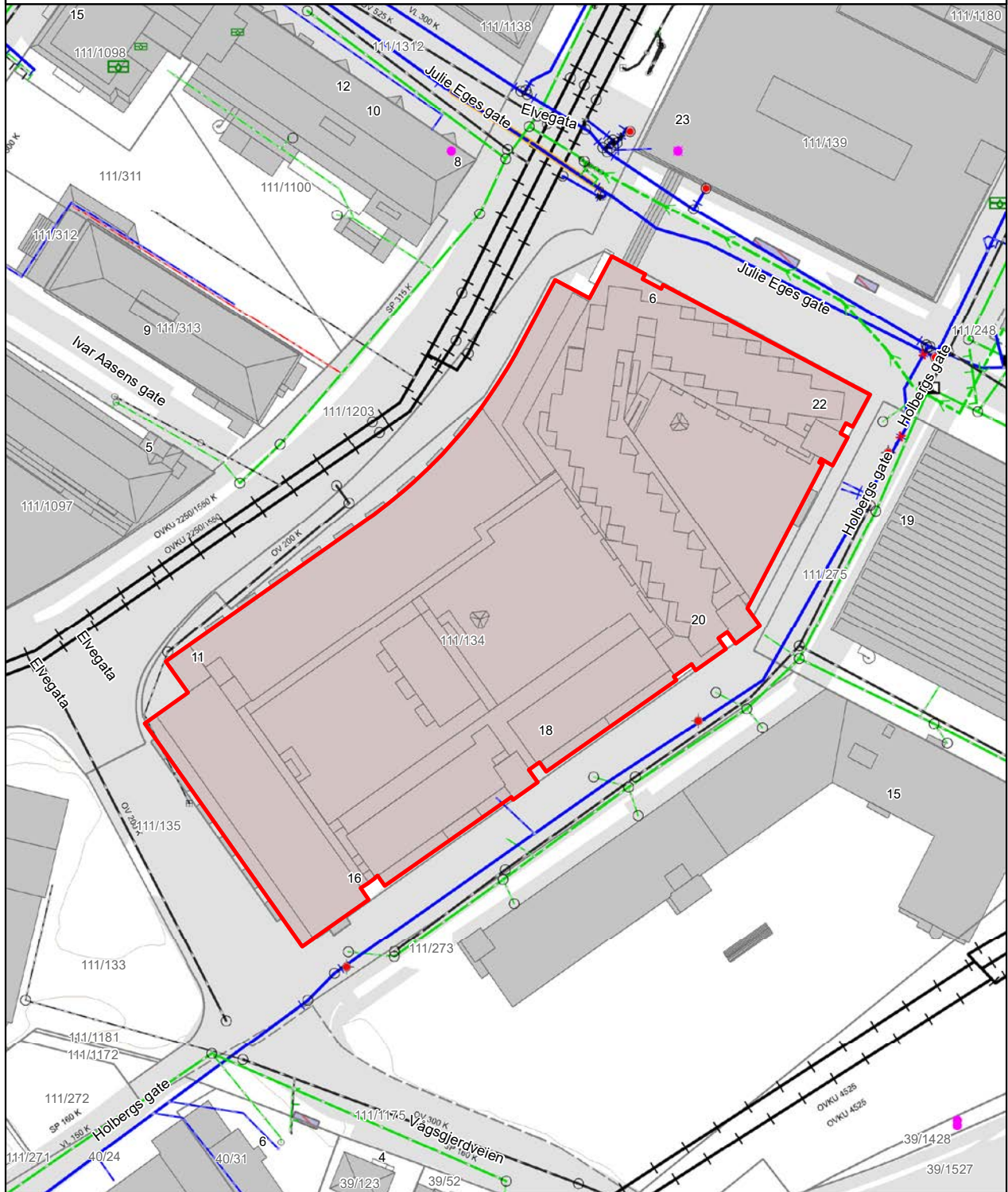
Møteleder	Silje Egeli (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Kjersti Snekkevik (sign.)	17.04.2026

# Vann- og avløpskart



Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES  
Gnr/Bnr: 111/134/0/101  
Dato: 2026-04-29  
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 stiptet.



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		



Sandnes kommune  
Postboks 583  
43021 Sandnes  
Tlf: 51 33 50 00  
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	134	Fnr:		Snr:	101
Adresse:	Holbergs gate 20, 4306 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja     Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja     Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja     Nei     Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja     Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja     Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja     Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja     Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja     Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja     Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja     Nei     Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja     Nei     Må påberegnes

### Merknader



Skatteetaten

Dato  
30.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

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

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1108 SANDNES**

Gnr 111      Bnr 134      Fnr 0      Snr 101

### Eiendommens adresse:

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 019 569 Som sekundærbolig: kr 4 078 277  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

06.05.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.134.0.101  
Adresse: Holbergs gate 20  
Eierkontakt: Klungland Finn Birger Dødsbo

Kommunale avgifter for år 2026: kr 10 978,22 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 06.05.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.  
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 06.05.2026

# Nabolagsprofil

Holbergs gate 20 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



## Offentlig transport

Holbergs gate Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.5 km

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

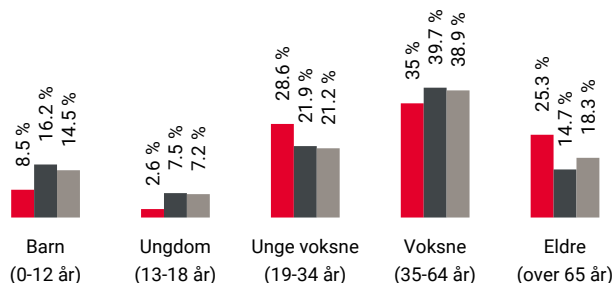
Bra 72/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km

## Dagligvare


Coop Extra Sandnes PostNord	0 min 0 krm
Rema 1000 Elvegata	1 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

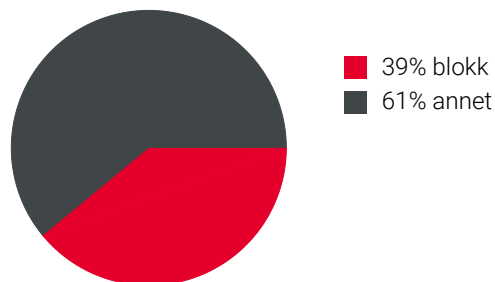
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 79/100





## Sport

-  Vågen videregående 4 min   
Aktivitetshall, turnhall 0.3 km
-  Skeianeparken balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  SATS Sandnes 3 min 
-  EVO Sandnes 6 min 

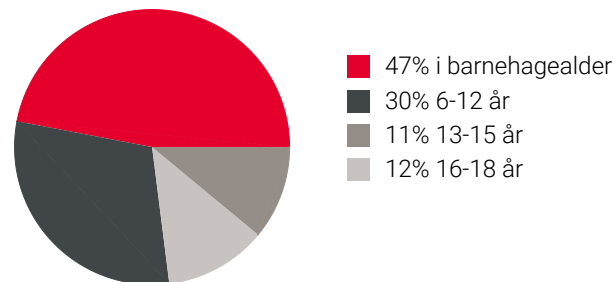
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Bystasjonen Sandnes 3 min 
-  Apotek 1 Vågen 1 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

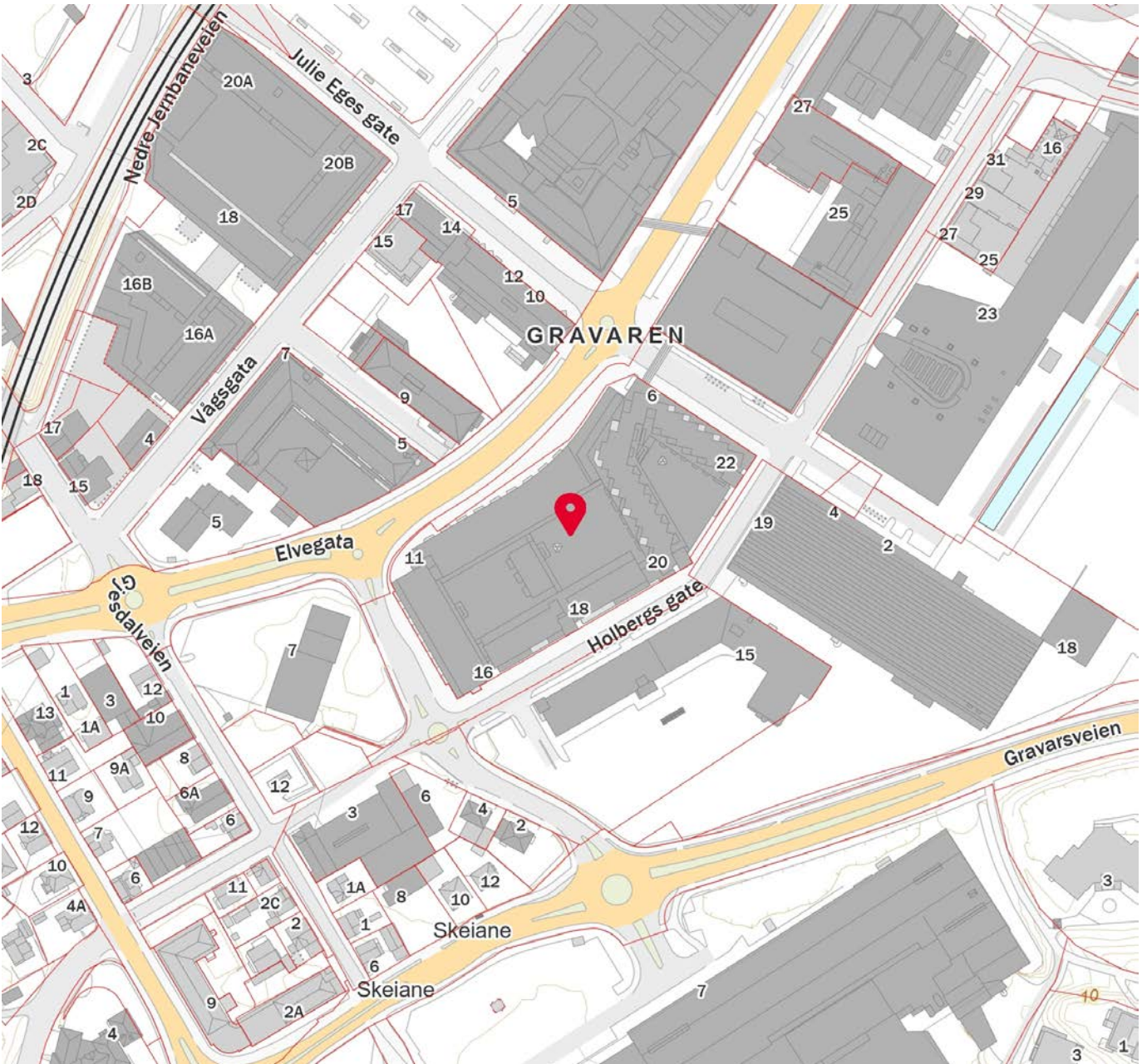
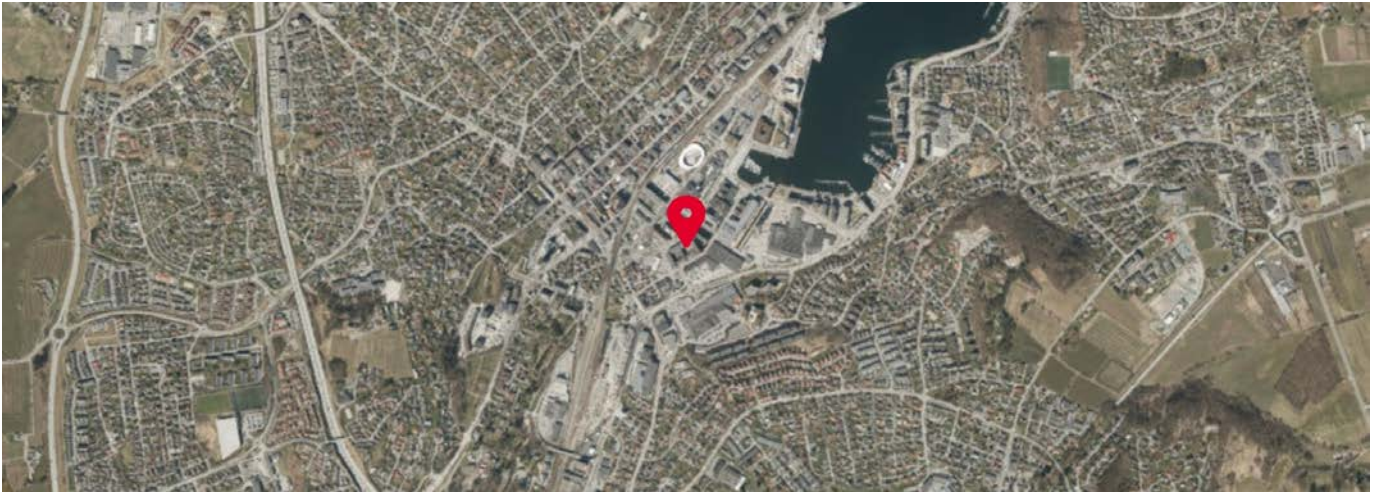


0% 65%

-  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Holbergs gate 20  
4306 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Joveig Junge

**Telefon:** 932 11 920  
**E-post:** joveig.junge@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre