



aktiv.

Harahaugane 9, 11, 13 og 15, 4320 SANDNES

**3 boligtomter regulert til to
eneboliger og en tomannsbolig**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Ronny Skjøtskift

Mobil 416 14 676

E-post ronny.skjotskift@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 400 000,-
Omkostn.:	Kr 805,-
Total inkl. omk.:	Kr 9 400 805,-
Selger:	Sandnes Kommune
Salgsobjekt:	Tomt
Eierform:	Eiet
Tomtstr.:	Totalt ca. 1220 m ²
Gnr./bnr.:	Gnr. 45, bnr. 693 Gnr. 45, bnr. 694 Gnr. 45, bnr. 696
Oppdragsnr.:	1403250149

3 boligtomter regulert til to eneboliger og en tomannsbolig

Frist på bud kan tidligst settes til torsdag 24. april kl. 12.00.

Harahaugane har en ypperlig beliggenhet med godt bomiljø.

Kort avstand til et rikt tilbud av skole- og barnehagetilbud. Sørbø skole (1-7 KL.), Sandnes friskole (1-10 KL.), Lundehaugen ungdomsskole (8-10KL), Sørbø barnehager, Lundegård barnehage og Kreativ barnehage Hove.

Flotte tur og rekreasjonsområder som Stokkalandsvannet med fine lysløyper og Sandvedparken som går helt inn til Sandnes sentrum.

Flere gode sport- og fritidstilbud for både store og små er raskt tilgjengelig i nærområdet med blant annet fotball, håndball, turn, og treningssenter.

Matvarebutikken Kiwi Lundehaugen ligger i området. Kort vei til Sandnes Sentrum med alle tenkelige servicetilbud og fasiliteter som flere varemagasiner, butikker, post og bank. Det er lagt opp til svært gode offentlige transportmuligheter, både inn til byen og til de forskjellige bydelene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	65
Budskjema	70

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Total tomtestørrelse, ca. 1220 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr. 45, bnr. 693, ca. 390 kvm.

Gnr. 45, bnr. 694, ca. 296 kvm.

Gnr. 45, bnr. 696, ca. 534 kvm.

Bebyggelsen

Ifølge detaljregulering kan hver av tomtene bebygges med følgende:

FS8: 1 tomannsbolig

FS9: 1+1 enebolig (enebolig med leilighet)

FS10: 1 enebolig

Se ellers reguleringsplan med bestemmelser som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Skolekrets

Sørbø skole og Lundehaugen ungdomsskole.

Diverse

- Tomtene selges som råtomter og selger fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet.
- Fellesområder utenfor tomtegrense vil bli ferdig opparbeidet av selger.
- Kjøper forplikter seg til å bruke Tunge Maskin til opparbeidelse av tomtene. Avtale om opparbeidelse må inngås direkte med Tunge Maskin AS og bekostes av kjøper. Selger har hentet inn enhetspriser hos Tunge Maskin AS. Disse kan fås ved henvendelse megler.
- Oppstart av grunnarbeider kan tidligst skje 01.10.2025.
- Tidligst innflytting 01.09.2026. Tunet ferdigstilles etter planen høsten 2025, kjøpers arbeider må da tilpasses en noe redusert adkomst til tomtene.
- Dersom kjøper har en framdrift som ikke er koordinert med den overordnede framdriften på tunet, bærer han selv risikoen for ekstrakostnader knyttet til anleggsferdsel over etablert tun, samt eventuelle reparasjonsarbeider på installasjoner og dekke på tunet.

- Det vil leveres postkassestativ med postkasser.
- Det foreligger formingsveileder. Det presiseres at denne ikke er juridisk bindende og ved eventuell motstrid med gjeldende plan eller bestemmelser må formingsveilederen vike. Se vedlegg.
- Tomtene selges samlet og fortrinnsvis til profesjonelle aktører (ikke forbruker). Konf. megler for nærmere opplysninger.
- Det er noe høydeforskjell i denne delen av feltet, se vedlagt snitt, datert 09.11.21.
- Frist på bud kan tidligst settes til torsdag 24. april kl. 12.00.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av boliger på tomtene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 693, 694 og 696 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:

1941/2218-2/43 24.06.1941 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 156
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

1942/3353-1/43 11.11.1942 SKJØNN
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

1948/3037-2/43 22.06.1948 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 193
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 194
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

1948/4606-2/43 30.10.1948 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 200
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 201
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 202
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 204
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

1949/3538-2/43 11.07.1949 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 214
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2011/303785-1/200 18.04.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE ORG.NR: 964 965 137
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2011/303785-2/200 18.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: SØRBØ HOVE AS ORG.NR: 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2011/303785-3/200 18.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LYSE MARKED AS ORG.NR: 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2011/303785-4/200 18.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TELENOR ASA ORG.NR: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2011/303785-5/200 18.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

2023/870614-1/200 16.08.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 709
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137

Vei, vann og avløp

Vann og avløp vil bli lagt frem til tomtegrense (se vedlagt ledningskart). Offentlig vei frem til "tunet" (se vedlagt reguleringskart).

Kjøper må bekoste tilknytningsavgift for vann/avløp samt alle andre avgifter og gebyrer som er nødvendig for å få utviklet boliger på tomtene, herunder byggesaksgebyrer, fradelingsgebyrer (deling av tomten) m.m.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iflg. detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B11, Sørbo. PlanID 201715. Vedtatt: 25.04.2022. Siste endring: 25.02.2022.

I kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i hensynssone H220, gul støysone ihht. T-1442. Deler av bnr. 697 og 699 ligger i hensynssone H410, krav vedrørende infrastruktur.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

01.08.2025

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

805 (Omkostninger totalt)

9 400 805 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det er lagt til grunn at kjøper får utstedt generalfullmakt og tinglysing av urådighet mot innbetalt kjøpesum. Ønsker kjøper alternativt at hjemmel overføres påløper det 2,5% i dok. avgift av kjøpesum samt tinglysningsgebyr for skjøte, kr. 545.

Konf. megler for nærmere informasjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på eiendommen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for profesjonelle aktører.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,875% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ronny Skjøtskift
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
ronny.skjotskift@aktiv.no
Tlf: 416 14 676

Ansvarlig megler

Ronny Skjøtskift
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
ronny.skjotskift@aktiv.no
Tlf: 416 14 676

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

19.03.2025





Vedlegg



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 45/693/0/0

Dato: 2025-03-17

Planident: 201715

Målestokk: 1:1,000

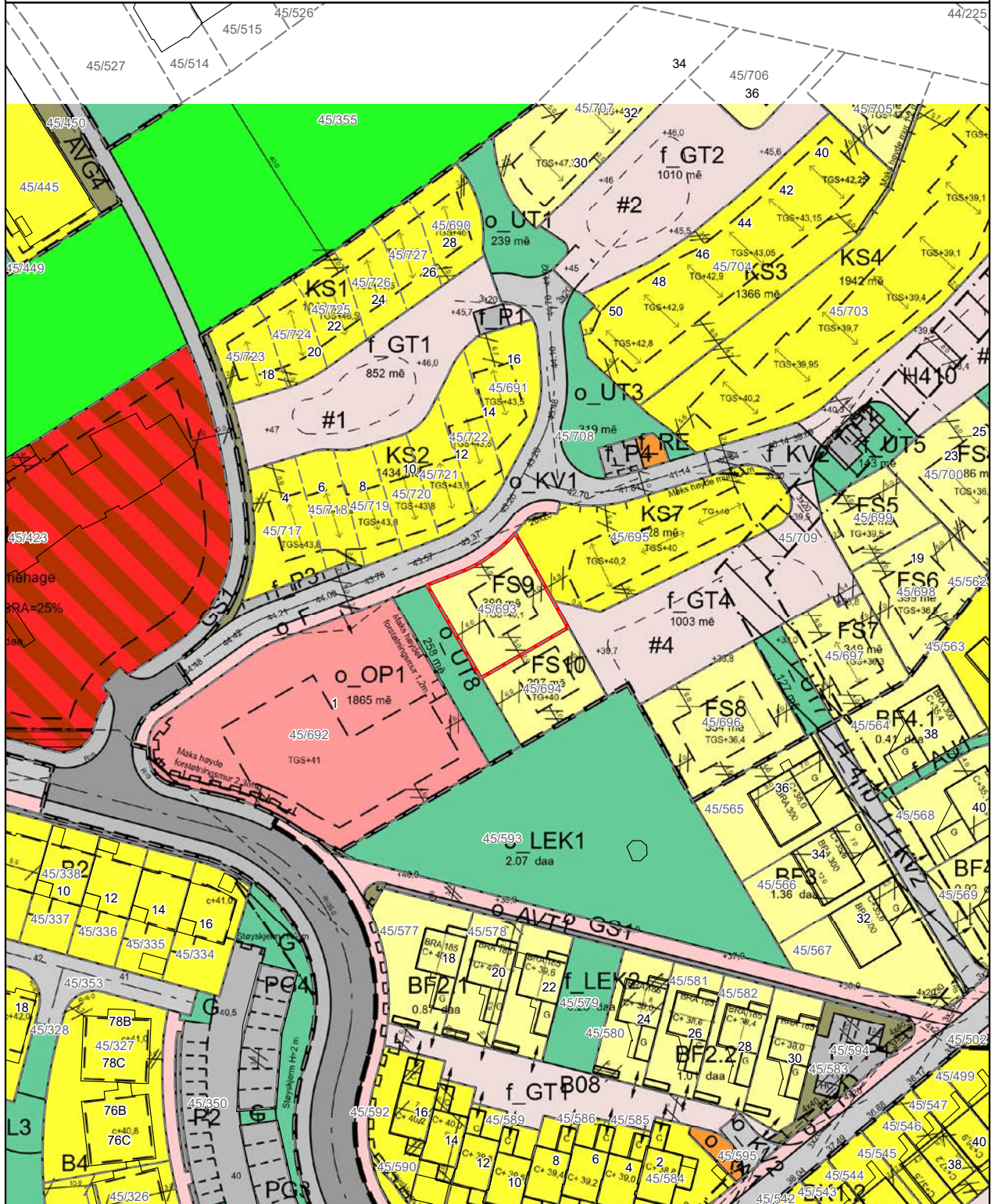
Ikrafttredelsesdato: 25.4.2022



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.






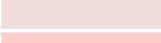





















































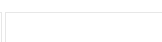
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsepark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

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







2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur











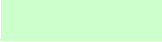


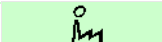





Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	


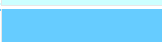






Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	






















3. Grønnstruktur

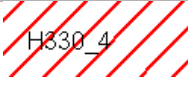
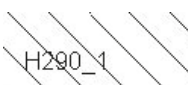
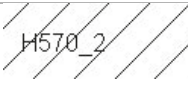
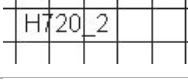
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

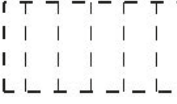
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





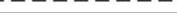









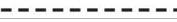












5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	







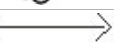



6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drose)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområde
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B11, Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201715

Saksnummer 19/14588

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og offentlig formål med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Terrengingrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengforskjell skal fortrinnsvis tas opp i form av skråning. Dersom terrengforskjellen ikke kan tas opp i form av skråning, kan det tillates forstøtningsmurer på inntil 1,2m. Utover murer inntegnet på plankartet, tillates det ikke sammenhengende murer langs tomtegrenser. Forstøtningsmurer tillates plassert utenfor byggegrense, og skal fortrinnsvis følge terrengkoter. Forstøtningsmurer skal gis en helhetlig utforming, og etableres med naturstein.

Fasader skal ha tre som hovedmateriale. Kombinasjon med andre materialer kan benyttes for mindre flater, maks 30 %.

2.2 Overvann

Dimensjonerende overvann skal i størst mulig grad infiltreres i planområdet. Overvann som ikke infiltreres skal fordrøyres før påslipp til kommunalt overvannsnett. Fordrøyning av overvann skal foregå i fordrøyningskummer for tak- og overflatevann fra hver boligtomt, samt i åpne fordrøyningsareal (forsenket areal i deler av grøntareal) for fordrøyning av overvann fra tun og parkeringsplass. Infiltrasjonskapasitet i planområdet skal bestemmes med infiltrasjonstest – sandfang i veg og grøntområder, samt fordrøyningskum for enkelttomter, skal tilrettelegges med mulighet for infiltrasjon dersom infiltrasjonskapasiteten i grunnen er tilstrekkelig. Fordrøyningsvolum dimensjoneres slik at samlet videreføring av overvann til offentlig overvannsnett ikke blir større enn avrenning fra planområdet før utbygging. Kjørarealer trenger ikke bestå av permeabelt dekke.

Alle parkeringsplasser, innkjørsel til privat parkeringsplass, gangveier samt tunareal skal ha permeable flater.

Til sammen skal det være et samlet areal på 208 m² med åpne overvannsløsninger. Disse kan fordeles i mindre basseng på minimum 20 m².

2.3 Støy

Støynivå på private uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden 55 dBA. Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold i tråd med T-1442.

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.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

2.4 Masser

Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

Generelt:

- a) Det skal være variasjon i helhetsuttrykket på husrekkene hvert delfelt i form av trapping og/eller forskyving av rekker.
- b) Boliger skal etableres med saltak. Det tillates asymmetrisk saltak med ulike vinkler. I felt o_O1 er flatt tak tillat på bod, sykkelparkering og underordnede/mindre deler av bygg.
- c) Ark- eller takopplett kan tillates på inntil 30 % av fasadens lengde, i forbindelse med terrasse på tak.
- d) Levegger tillates kun i tilknytning til boligens uteplass/terrasse på bakkeplan. Maks høyde = 1,7 m. Maks lengde = 2,5 m ut fra vegg. Annen avgrensing av egen tomt skal være beplantning/hekk.
- e) Største tillatte grunnflate for bod er 5 m², maks høyde 2,4 m. Bod skal ligge innenfor byggegrensen og byggemeldes sammen med bolig. Løsning for bod skal være lik i delfelt.
- f) Etappevis utbygging tillates.
- g) Tomtegrenser i plankart er juridisk bindende. I delfelt med flere boliger uten tomtegrenser fastsettes interne tomtegrenser i byggesaken.
- h) Høydeplasseringen på plankartet kan justeres med inntil + 25 cm. Justeringen skal ses i sammenheng med høydene på tilgrensende tun.
- i) Det tillates sekundærbolig innenfor delfelt FS6, KS7 og FS9 dersom det kan sikres tilfredsstillende løsninger for parkering, sykkelparkering og privat uteoppholdsareal. På de øvrige tomtene tillates det ikke flere boenheter eller bruksenheter
- j) Det skal sikres tilfredsstillende solforhold på min. 30 m² av private uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv. I felt KS1, KS2, KS3, KS4, KS6, FS4 og o_OP1 tillates det avvik. Kompenserende tiltak fremgår bestemmelsene for det enkelte delfelt.
- k) Takterrasser tillates kun på delfelt der dette er angitt.
- l) Forhage skal opparbeides med beplantning mot tun. Gressarmering tillates ikke.

Sekundærleilighet

- m) Maks areal grunnflate; 60 m².
- n) Boenhetene skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal som skal ha sol på arealet 21. mars kl. 15:00 og 21. juni kl. 18:00.

Parkering

- o) Det skal etableres maks 1,0 parkeringsplass per boenhet i form av garasje eller carport i felt KS1-KS7 og FS1-10. Det skal etableres en biloppstillingsplass per sekundærleilighet. Det skal etableres 12 gjeste p.plasser hvorav 2 HC plasser.

- p) Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser.
- q) Garasje/carport skal ha ens utforming innenfor samme delfelt. Garasje/carport skal byggemeldes sammen med bolig og bygges samtidig med resterende bebyggelse på tomte.
- r) Maks størrelse garasje/carport er 25 m². Der ikke annet angitt for de enkelte delfelt skal garasje/carport plasseres innenfor byggegrense.
- s) Garasje skal plasseres min. 5m fra gatetun. Carport skal plasseres minst 1m fra gatetun. Det skal være frisikt ut fra samtlige utkjørsler.

3.2 Områdene KS1-KS2

Maks utnyttelse:

	boenheter	Byggehøyde	BRA m ²	Annet:
KS1	6 rekkehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1020	Det skal etableres forhager på minimum 20m ² . Parkering skal løses med carport.
KS2	7 rekkehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1300	Parkering løses med garasje som kan overskride byggegrensen med 1,5m. Det skal etableres uteområde på tak, maks 20 m ² .

*TGS = topp laveste gulv sokkel

3.3 Områdene FS1, FS2, FS3 og KS3

FS2 og KS3 skal være tilgjengelige boenheter.

Maks utnyttelse:

Felt	Boenheter	byggehøyde	BRA m ²	Annet:
FS1	3	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	785	Det skal etableres uteareal på tak av carport eller garasje.
FS2	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	220	Maks BYA% = 40%. Parkering kan løses i garasje eller carport.
FS3	1 enebolig	gesims 7,5 m møne 9 m fra TGS*	240	Maks BYA% = 40%. Parkering kan løses i garasje eller carport.
KS3	6 kjedehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1300	Parkering løses i carport. Det skal etableres forhager på minimum 20m ² .

*TGS = topp gulv sokkel

3.4 Områdene KS4, KS5, KS6 og FS4

KS5-6 og FS4 skal være tilgjengelige boliger.

Maks utnyttelse:

Felt	Boenheter	Byggehøyde	BRA	Annet
KS4	7 kjedehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1750	Boligene skal separeres med garasje og/eller mellomrom på min 1,2 m.
KS5	3 kjedehus	gesims 5,5 m møne 7 m = uten sokkel. gesims 7,3 m. møne 8,8 m fra TGS*	620	Parkering løses i garasje. På den nordligste tomten skal garasje plasseres mot f_UT4.
KS6	3 kjedehus	Gesims 5,5 og møne 7 meter fra TGS*	570	Parkering skal løses i carport. Det skal etableres forhager på minimum 20m2.
FS4	1 tomannsbolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	500	Parkering skal være i garasje. Maks BYA% = 40%

*TGS = topp gulv sokkel

3.5 Områdene FS5, FS6, FS7, FS8, KS7 FS 9 og FS10

FS5 - 8 skal være tilgjengelige boliger.

Maks utnyttelse:

felt	Boenheter	Byggehøyder	BRA m ²	annet
FS5	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	190	Maks BYA% = 40%. Parkering skal løses i carport. Carport tillates etablert utenfor byggegrense.
FS6	1+1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	260	Maks BYA% = 40% Parkering skal løses i carport. Carport tillates etablert utenfor byggegrense, men byggegrensen mot nabo i sør må overholdes.
FS7	1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	240	Maks BYA% = 40%. Parkering skal løses i garasje. Garasje kan bryte med byggegrensen på inntil 2 m mot øst, men byggegrensen mot nabo i sør må overholdes.
FS8	1 tomannsbolig	gesims 7,3 m	450	Maks BYA% = 40%.

		møne 8,8 m fra TGS*		Parkering skal løses i garasje. Garasje kan bryte med byggegrense på maks 0,5 m.
KS7	3 kjedehus + 1	gesims 5,5 m møne 7 m = uten sokkel. gesims 6,5 m møne 8,5 m fra TGS*	523	Uteareal kan etableres på garasje. Det tillates bruk av mur ved oppføring av oppstillingsplass for sekundærleilighet.
FS9	1+1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	250	Maks BYA% = 40%. Carport kan overskride byggegrense mot øst.
FS10	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	233	Maks BYA% = 40%. Carport kan overskride byggegrense mot øst.

*TGS = topp gulv sokkel

3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_OP1)

Maks BRA= 1650 m².

Maks gesims 7,5 m, maks møne 9 m fra TGS/TG. Det skal kun oppføres bygg med sokkel innenfor byggegrenser markert med TGS på plankartet.

Det tillates takopplett på inntil 15% av på alle sider. Takopplett og heissjakt kan bryte angitt gesimshøyde med 1,5 m.

Støykrav skal oppfylles jf. § 2.3, og dokumentasjon foreligge ved byggesak.

Det tillates innglassede balkonger.

Uteareal skal skjermes og opparbeides med beplantning.

Boder, overbygget uteareal, sykkelstak, sykkelparkering, takutstikk og takrenner kan plasseres utenfor regulert byggegrense maks 55 m² totalt. Levegger og balkonger tilknyttet uteoppholdsareal kan overskride byggegrenser. Min. avstand mot o_UT8 skal være 4 m og min. avstand mot o_F skal være 2 m. Bebyggelse som plasseres utenfor byggegrensen skal ikke være høyere enn 3m.

Byggehøyde: Maks gesims 10m, maks møne 12m fra TGS/TG. Det skal kun oppføres bygg med sokkel innenfor byggegrenser markert med TGS på plankartet. Heis og installasjon av solcellepanel tillates å overstige maks gesims med 0,5m.

Solcellepaneler skal ha ikke-reflekterende overflate og skal utformes som en del av bygningens arkitektur.

Uteoppholdsareal: Alle boenheter skal ha minimum 6m² privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong. I tillegg skal det sikres minimum 150 m² sammenhengende felles uteoppholdsareal.

Private uteoppholdsareal på bakkeplan skal skjermes for innsyn og gis et tydelig skille fra utvendige fellesarealer. Det tillates opparbeidelse av anlegg for opphold og gangforbindelser utenfor byggegrenser i tilknytning til felles utendørs oppholdsareal.

Felles utendørs oppholdsareal skal beplantes med egnet vegetasjon. Arealet mellom byggegrenser og offentlig vegareal skal opparbeides med beplantning.

Innglassede verandaer tillates for å dempe støynivå på private uteoppholdsområder til hver boenhet.

Støy: Støyskjerming sikres i plankart og skal ivareta tilstrekkelig støynivå på felles uteoppholdsareal. Støyskjermens høyde skal ikke overskride 1,6 meter over kote på uteområde i o_OP1.

Renovasjonsløsning: o_OP1 skal benytte renovasjonsløsning i f_RE.

Det tillates etablert levegg på inntil 10 meter. maks høyde = 1,7 meter.

Adkomst kan justeres med +/- 1 meter, jf. plankart.

Parkering skal skje på egen tomt og det tillates maks 9 parkeringsplasser, hvorav min. 1 HC-parkering. Det skal etableres min. 15- maks. 20 sykkelparkeringsplasser til ansatte og besøkende, minimum 10 av disse skal være under tak/inne i bygg.

Det skal etableres renovasjonsløsning i avfallsbod.

3.7 Uteoppholdsareal (UT)

Det skal sikres gangstier gjennom o_UT1, f_UT2, o_UT3, f_UT4, f_UT6, f_UT7 og o_UT8

Det skal etableres støyskjerm med sluse innenfor f_UT4.

Det kan legges til rette for fordrøyning og lokal overvannshåndtering innenfor delfeltene etter behov dokumentert i teknisk plan.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Gatetun (f_GT1-4)

Områdene skal opparbeides som gatetun prioritert for fotgjengere. Kjørebane og manøvreringsareal skal reduseres til det absolutt nødvendige og oppføres med belegningsstein som hovedmateriale, men innslag av asfalt tillates. Resterende areal skal opparbeides som felles privat grønt/lek og ha variert beplantning i ulike sjikt (gressplener, stauder, busker og små trær) og et sentralt tuntre. Tunene skal møbleres med sittegrupper. Det skal sikres 4 m avstand til teknisk anlegg. Det tillates etablert overvannstiltak.

Gatetunet skal opparbeides som felles privat uteoppholdsareal) på min. m2:

- f_GT1: 195
- f_GT2: 265
- f_GT3: 310
- f_GT4 350

Areal for gatetun kommer i tillegg til sandlek på min 150 m2.

f_GT1 er felles for alle boliger innenfor KS1 og KS2

f_GT2 er felles for alle boliger innenfor FS1, FS2, FS3 og KS3

f_GT3 er felles for alle boliger innenfor KS4, KS5, KS6 og FS4.

f_GT4 er felles for FS5, FS6, FS7, FS8, KS7, FS9 og FS10.

Hver bolig skal ha sin adkomst fra tilhørende gatetun. Det tillates maks 1 adkomst per bolig med maks 4 meters bredde ekskludert boliger med sekundærleilighet.

4.2 Parkering (f_P1-4)

Parkeringsplasser skal ha gressarmering eller annet permeabelt fast dekke.

Gjesteparkeringer er felles for felles for samtlige delfelt – boligformål. 10 % skal tilrettelegges for lading av el-bil.

4.3 Renovasjonsareal (f_RE)

F_RE er felles for samtlige delfelt – boligformål og skal være nedgravd.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

6.1 Frisiktsone (H140)

Det tillates ikke beplantning eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Infrastruktursone (H410)

Det er ikke tillat å oppføre konstruksjoner, faste byggverk, anlegg, fyllinger eller foreta graving innenfor H410 uten godkjenning.

Det tillates etablering av støyskjerm med flyttbare felt og fundament, jf. plankart.

7 Bestemmelsesområder (§12-7)

7.1. Bestemmelsesområde #1 - #4

Det skal sikres etablert minimum 150 m² til sandlek innenfor hvert bestemmelsesområde. Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med lekeplassnormen. De skal ha grønn flate, integreres i tunet/felles privat uteoppholdsareal og skal ikke gjerdes inn.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

Det skal foreligge løsninger for å forhindre forurensningstilførsler fra overvann til Storånåvassdraget.

Det skal etableres anleggssandfang senest ved igangsettingstillatelse for å hindre partikkelavrenning og forurensning fra anleggsområdet til eksisterende ledningsnett og vassdrag. Plan for utforming, etablering, vedlikehold og driftstid av anleggssandfang skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det må sikres og dokumenteres tilfredsstillende støyforhold på felles uteoppholdsareal for o_OP1.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en plan over den massehåndtering som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk

Offentlig vei, felles parkering f_P3 og f_P4, felles renovasjonsanlegg og offentlig uteoppholdsareal med gangstier og overvannshåndtering skal være etablert før første bolig kan tas i bruk.

Delfelt KS5 må etableres før øvrige delfelt tilhørende gatetunet f_GT3 kan bygges ut.

Felles tun med sandlekeplass tilhørende delfeltet, felles vei, felles uteoppholdsareal med gangstier og gjesteparkering innenfor hvert delfelt skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene. o_OP1 er unntatt kravet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger og o_OP1 skal nødvendige støytiltak være etablert.

Støyskjerm i FR2 (jf. områdeplan planID 2004106) og langsgående støyskjermingstiltak vist på plankart og lokale støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.03.224	23/00815	Felt o_OP1 : Endringer og suppleringer i § 3.1 og § 3.6

Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 45/693/0/0

Dato: 2025-03-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

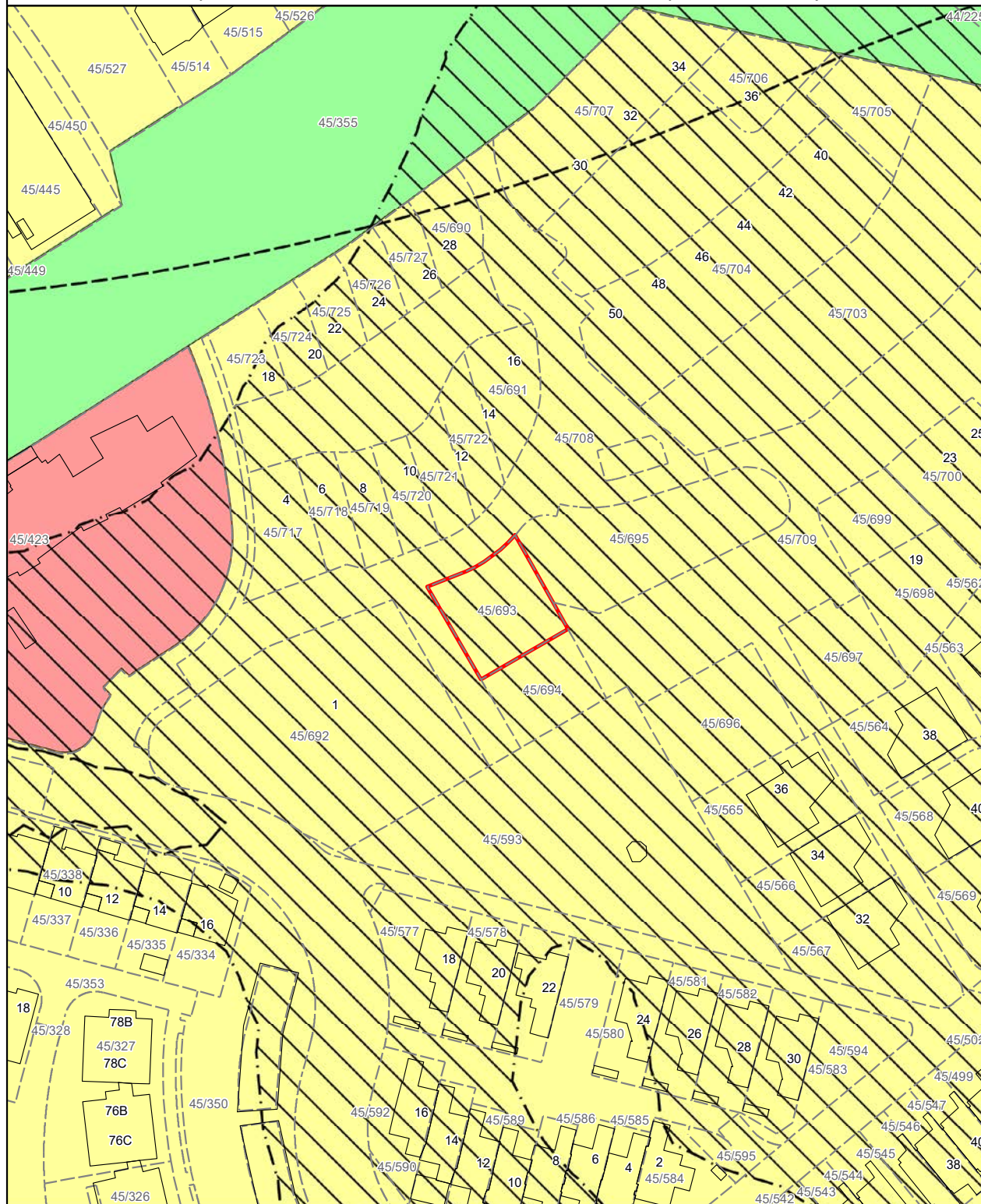
Ikrafttreddselsdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

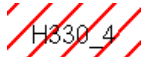
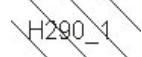
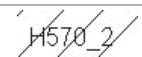
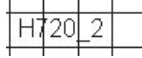
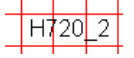
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		






4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		




















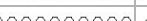











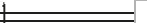










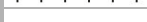
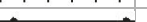
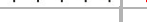






























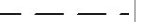
























5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



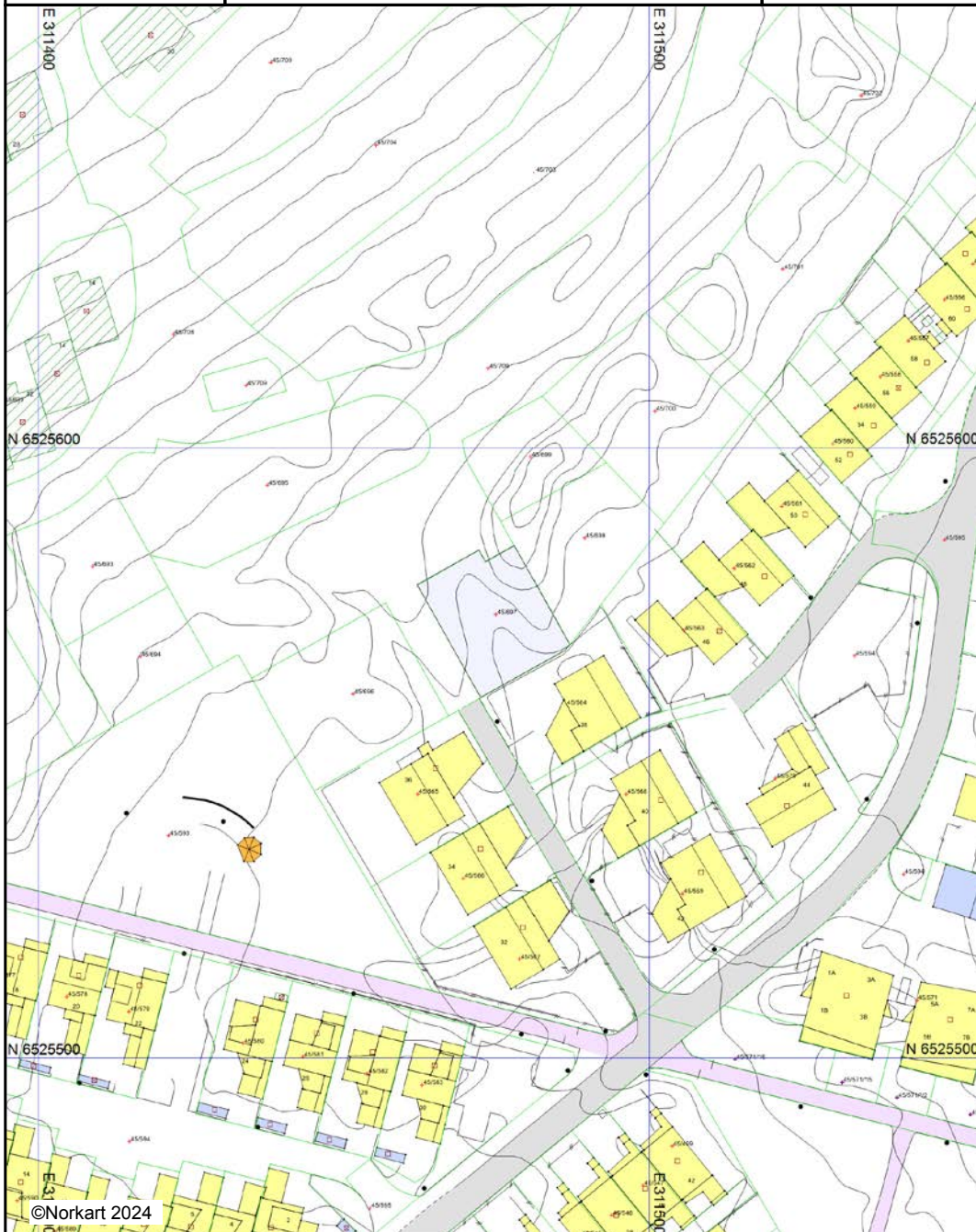
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 45/697
Adresse:
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring


Tiltak

 BygningTiltak

Kulturminner

 Kulturminner, verneverdig

Matrikkelkart

 Grunneiendom


 Seksjon

 Grense <= 10 cm

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal


 Gang/Sykelveg

 Vegdekkkart


 Vegbom

 Veg

Ledningsnett

 Mast

Matrikel Bygning

 Bygning, Boligbygg


 Bygning, Boligbygg


 Bygning, Boligbygg

 Bygning, Andre bygg


 Bygning, Andre bygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, Igangsettingstill.

 Bygning, uten Bygningspunkt

Høydeinformasjon

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

 Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

Abc Gårds- og bruk.snummer

Bygningsmessige anlegg


 Annet gjerde

 Steingjerde

 Trapp

 Frittstående mur

 Lodrett forstøtningsmur


 Skjerm

 Voll

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Grunnmur

 Taksprang Bunn

 Takriss

 Trapp inntil bygg, kant


 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Vann- og avløpskart



Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 45/693/0/0
Dato: 2025-03-18
Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart



Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 45/693/0/0

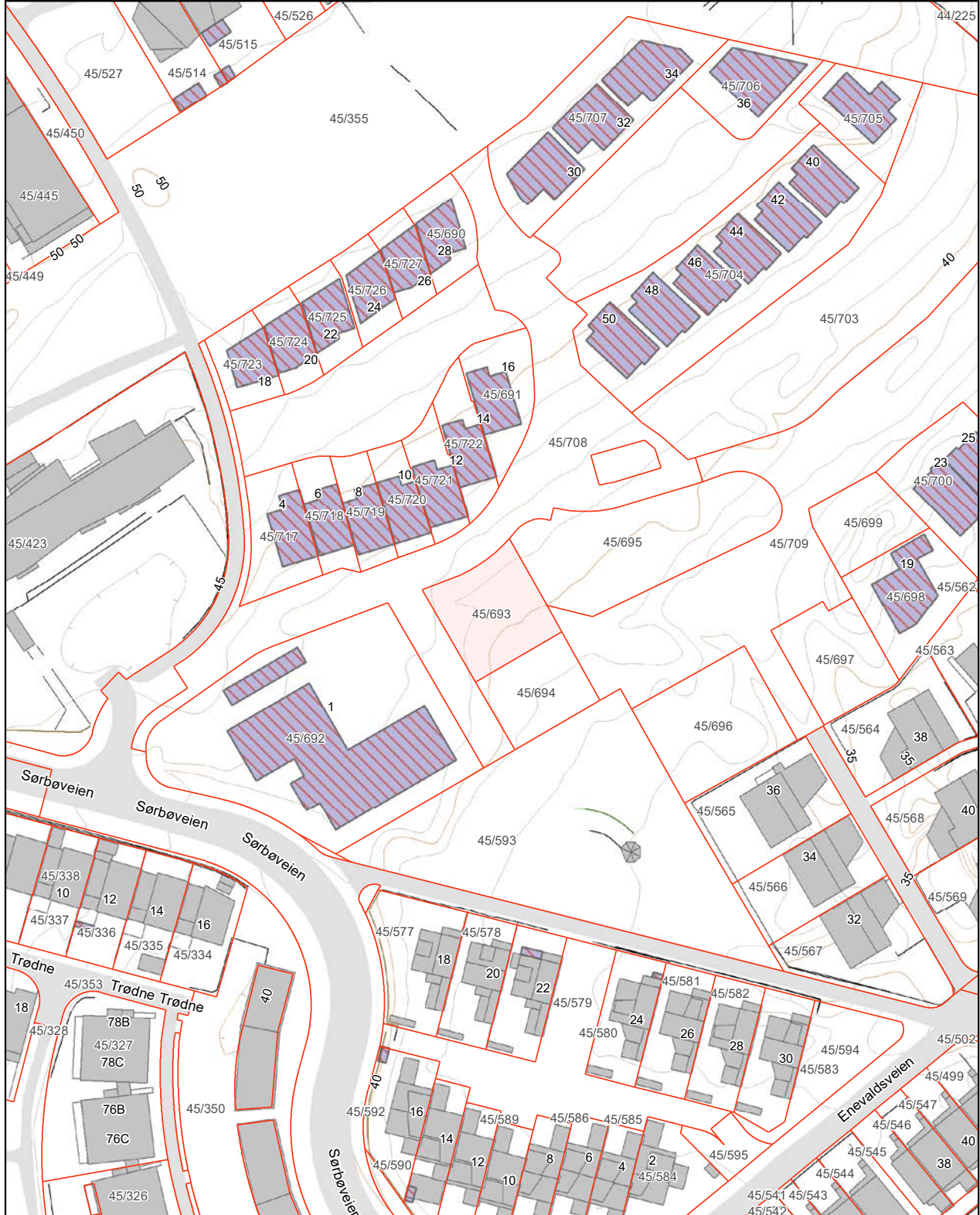
Dato: 2025-03-17

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: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 45/693/0/0
Dato: 2025-03-17
Målestokk: 1:1,000

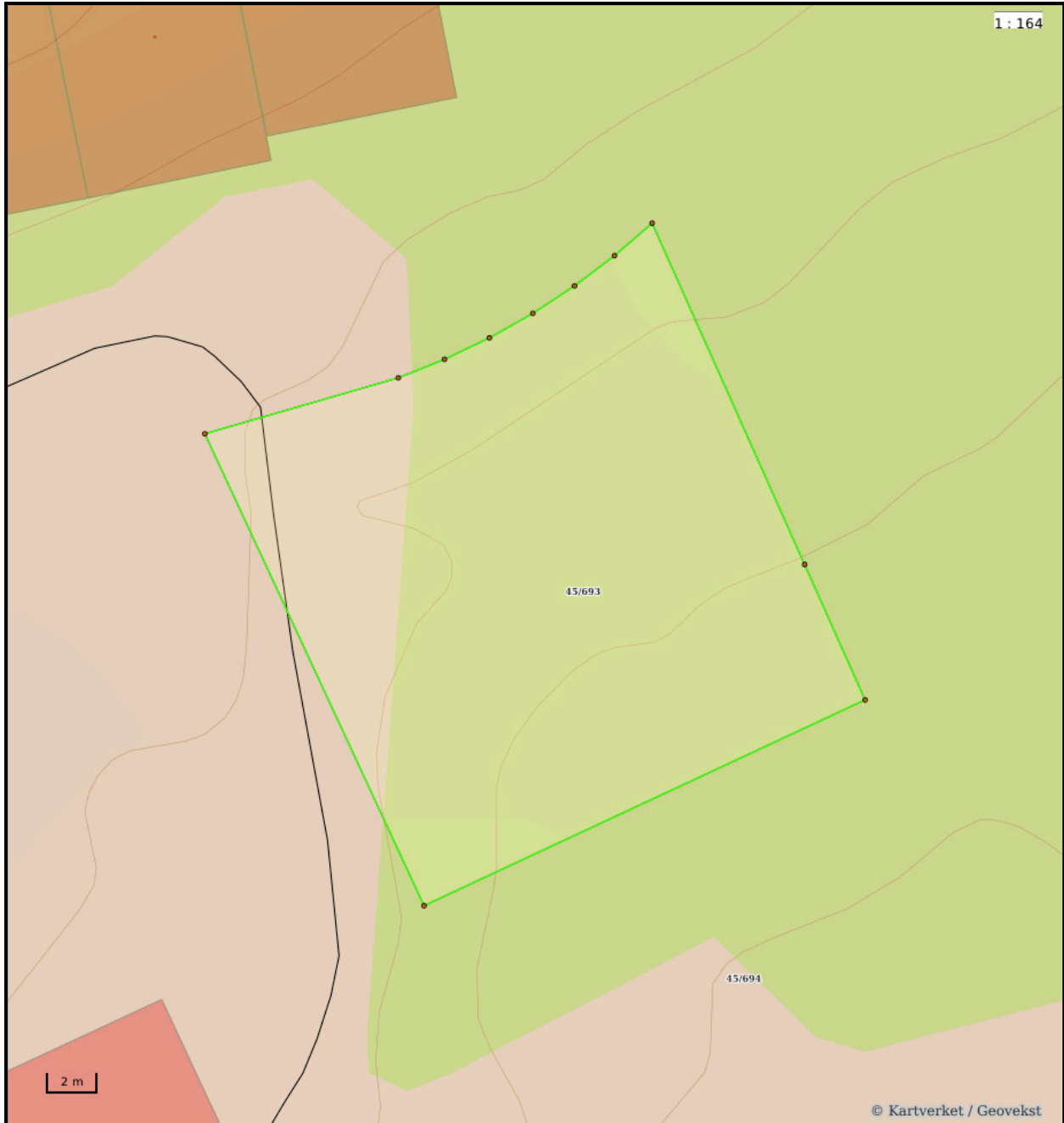


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Oversiktskart



1 : 164

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

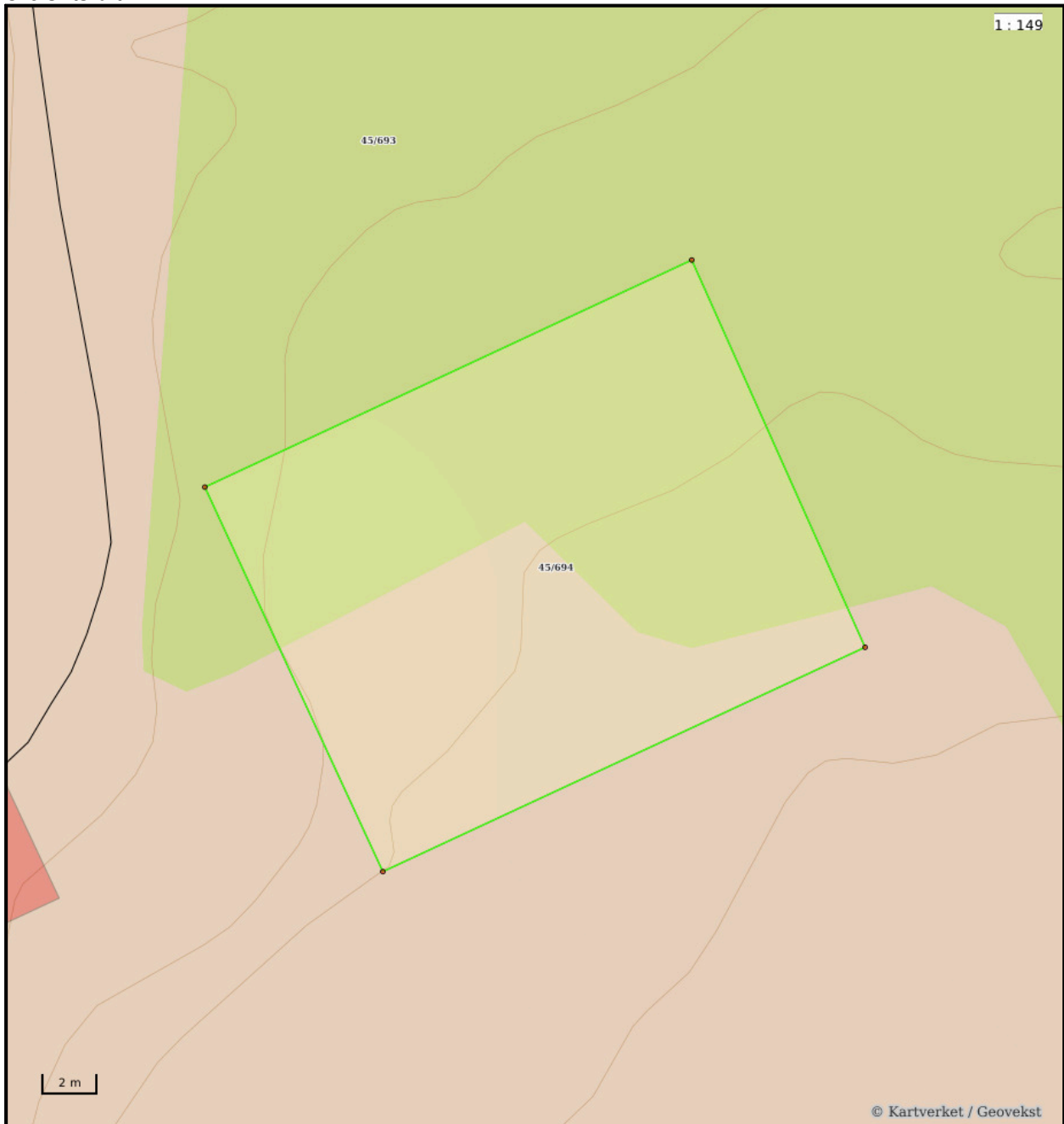
Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Matrikelkart

Kommune Sandnes KNR 1108 - GNR 45 / BNR 694 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

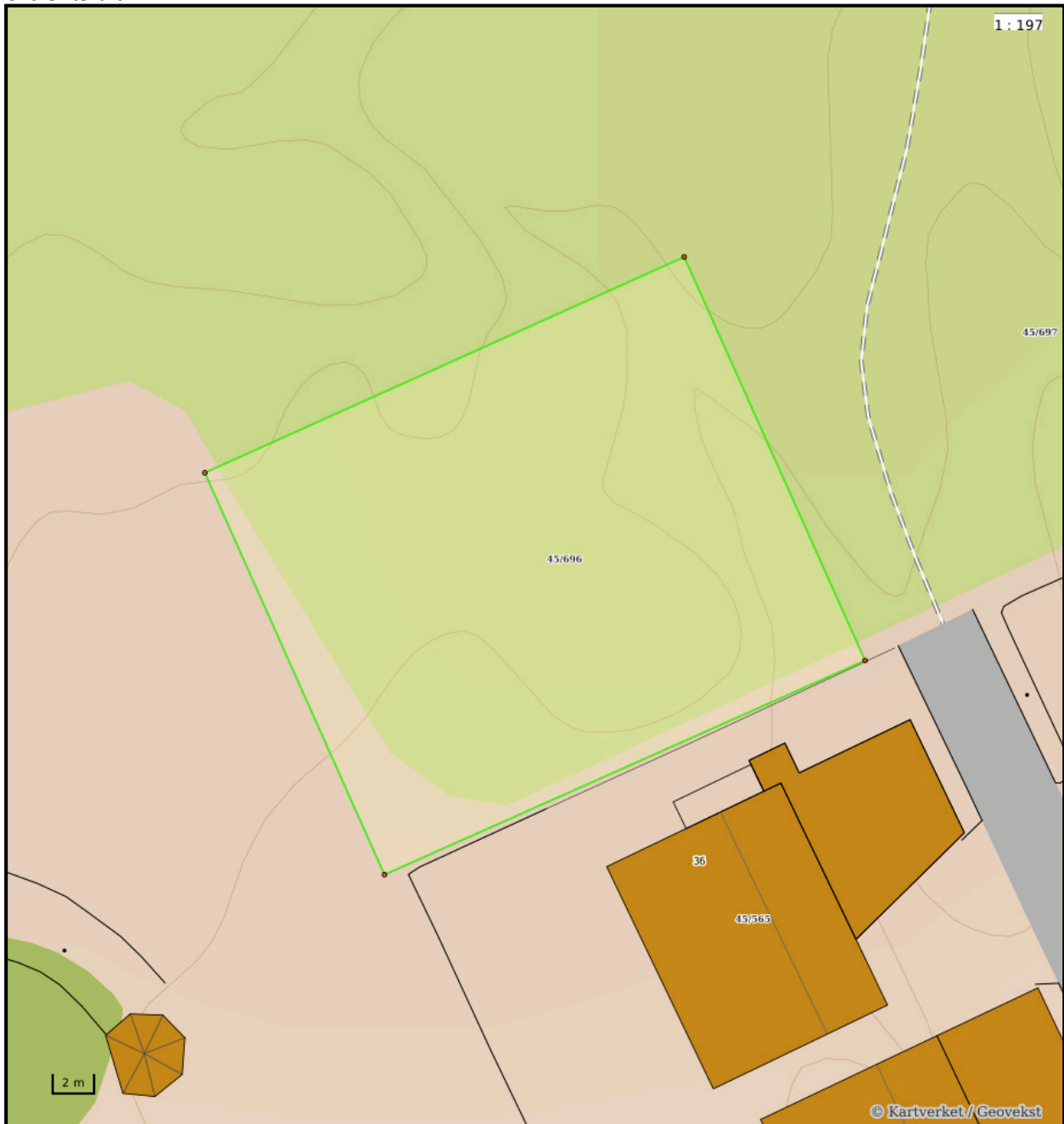
Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Sandnes KNR 1108 - GNR 45 / BNR 696 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

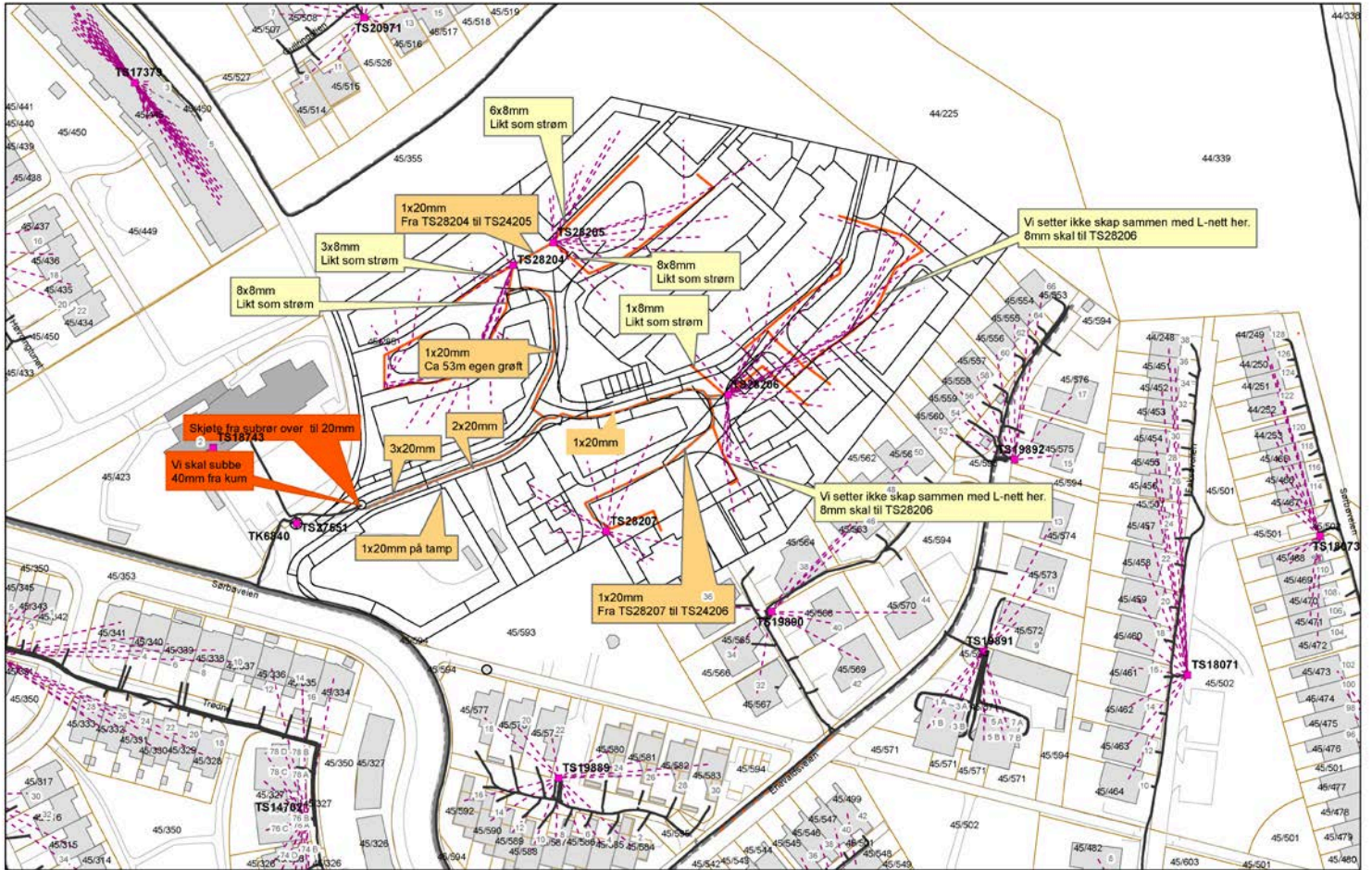
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

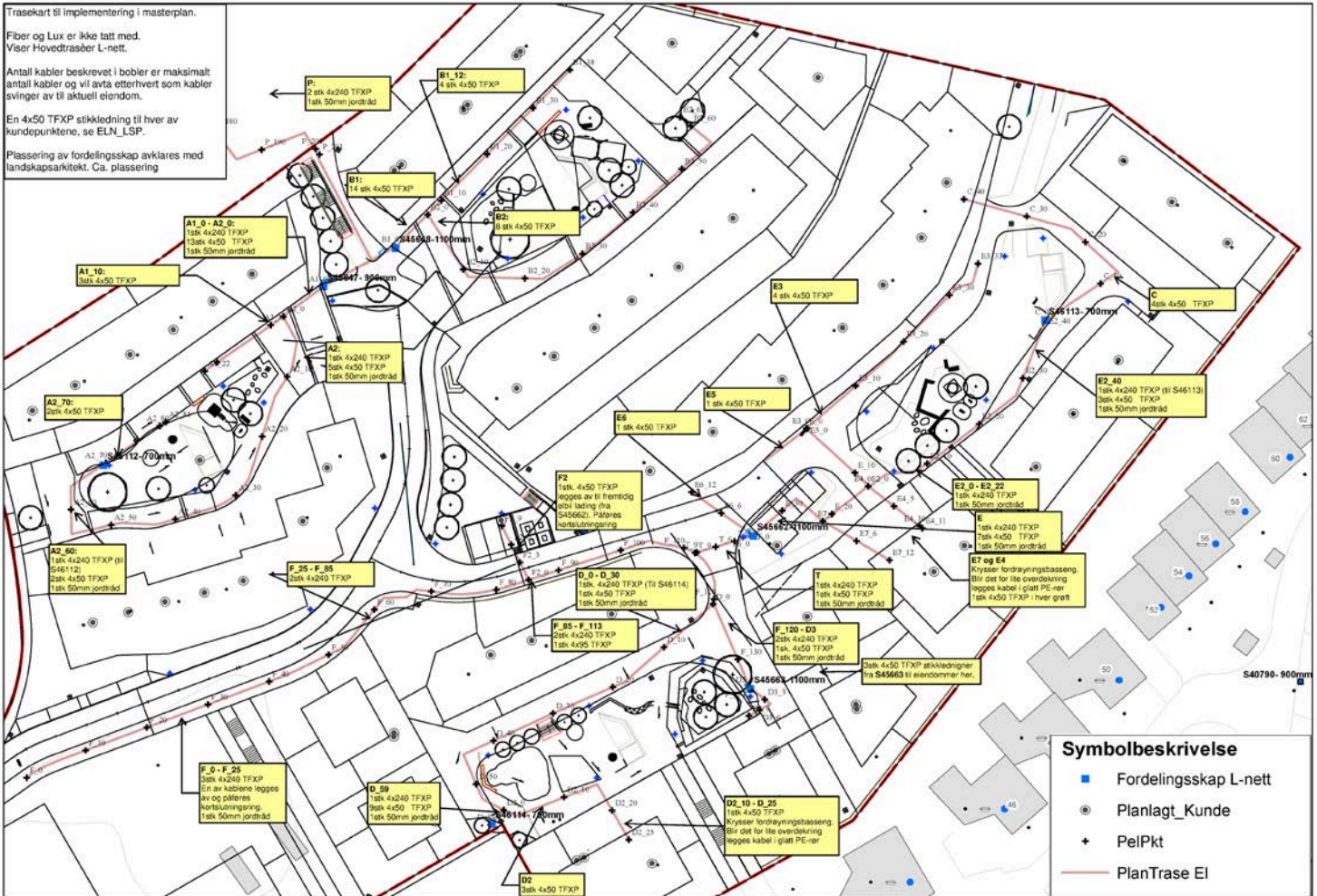
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Plottet av: tomovel
 Plottet dato: 16.05.2022

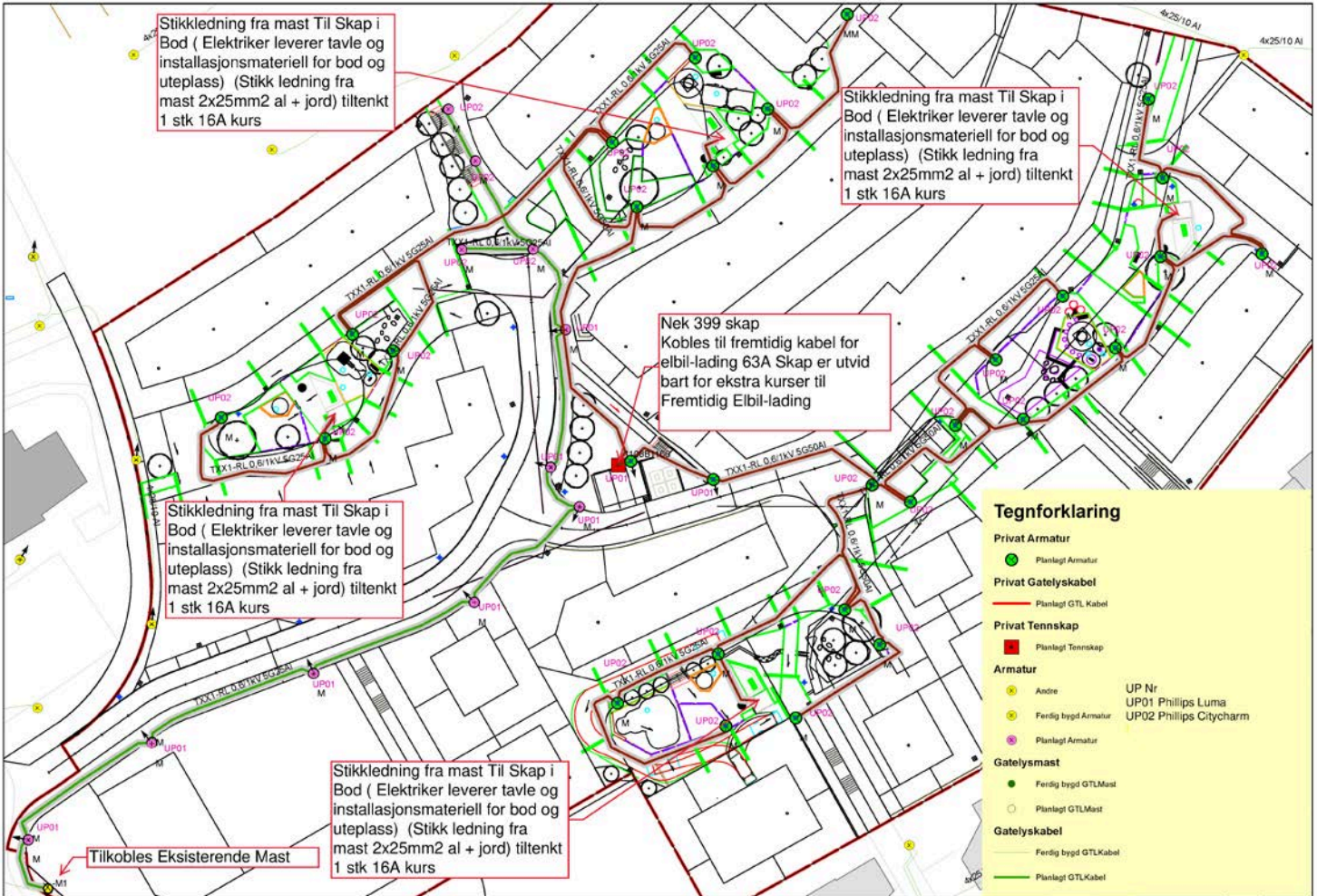
Målestokk
 1:1 000
 Arkatørrelse A3 liggende





Prosjekt nr.	FORSK	Tittel	1.00 Trasekart
Prosjekt dato	11.09.2007	Veitingsen	08
Mappekode	1.100	Prosjekt nr.	PD-04136

Arkstørrelse A3 Liggende



Stikkledning fra mast Til Skap i Bod (Elektriker leverer tavle og installasjonsmateriell for bod og uteplass) (Stikk ledning fra mast 2x25mm² al + jord) tiltenkt 1 stk 16A kurs

Stikkledning fra mast Til Skap i Bod (Elektriker leverer tavle og installasjonsmateriell for bod og uteplass) (Stikk ledning fra mast 2x25mm² al + jord) tiltenkt 1 stk 16A kurs

Nek 399 skap Kobles til fremtidig kabel for elbil-lading 63A Skap er utvid bart for ekstra kurser til Fremtidig Elbil-lading

Stikkledning fra mast Til Skap i Bod (Elektriker leverer tavle og installasjonsmateriell for bod og uteplass) (Stikk ledning fra mast 2x25mm² al + jord) tiltenkt 1 stk 16A kurs

Stikkledning fra mast Til Skap i Bod (Elektriker leverer tavle og installasjonsmateriell for bod og uteplass) (Stikk ledning fra mast 2x25mm² al + jord) tiltenkt 1 stk 16A kurs

Tilkobles Eksisterende Mast

Tegnforklaring

- Privat Armatur**
 - Planlagt Armatur
- Privat Gatelyskabel**
 - Planlagt GTL Kabel
- Privat Tenniskap**
 - Planlagt Tenniskap
- Armatur**
 - Andre
 - Ferdig bygd Armatur
 - Planlagt Armatur
- Gatellysmast**
 - Ferdig bygd GTLMast
 - Planlagt GTLMast
- Gatelyskabel**
 - Ferdig bygd GTLKabel
 - Planlagt GTLKabel

UP Nr
 UP01 Phillips Luma
 UP02 Phillips Citycharm

Prosjekt nr.	SVENL	Tittel	Revisjonsplan
Prosjekt dato	11.10.2020	Utarbeidet av	RS
Målestokk	1:500	Prosjekt nr.	IS-005532

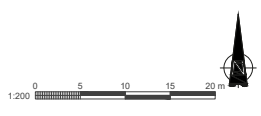


Deler av eksisterende turvei retableres ifm. legging av VA anlegg

Grøntområde tilbakeføres som grasbakke ifm. legging av VA anlegg

TEGNFORKLARING

- Buskett / stauder
- Grasplen
- Grasbakke
- Asfalt
- Grus
- Trerelke
- Terrasse og 'løype'
- Fallunderlag av gammeldæke
- Farge og mønster
- Fordrøyingsareal
- Grøssarming
- Smågatesstein
- ASAK - Arena belegningsstein
- ASAK - Arena belegningsstein, Sand
- Nye høyder
- Ekksisterende høyder
- Støttekant av granitt
- Grenselinje reg plan
- Gatesluk
- Terrengsluk
- Taktilt heller ved trapp
- Støttekant av granitt
- Sittekant av granitt rundt sandkasse
- Løddmur
- Støyskjerm
- Forleingskap
- Steiner høyde max 400mm over terreng
- Kantstein, se kantsteinsplan
- Stikkant, se kantsteinsplan
- Beskyttelsesgerde
- Postkassetaslv
- Postkassetaslv 2000 for 8 postkasser, 71740100005
- Postkassetaslv 2000 for 16 postkasser, 71740100005
- Postkassetaslv 2000 for 14 postkasser, 71740100005
- Utlemmer
- 1 Bunk med rygg, Vaiste 713
- 2 Bunk, Vaiste 723
- 1 Bort LUL, Vaiste 739
- 4 Bunk med rygg og armlene, Vaiste 714
- Lekusutstyr og utbyrt i tun
- Utstyr Sandnes Tomteselskap Art. nr. 61025
- Elverdal Oslo lekhus m. alle Art. nr. ORG20047
- ASAK - Arena belegningsstein, Traktor 507588
- Elverdal øppe - Kåm Art. nr. ORG200847
- Elverdal øppe - Kåm Art. nr. ORG201147
- Bakkebrunn
- Øst - Fyllingsdøktur Gullbrann 5605
- Løype i tre, se prinsipskisse
- Terrasse med bank, se detalj
- Falkuhus-øppe 1
- Falkuhus-øppe 2
- Falkuhus-øppe 3
- Falkuhus-øppe 4
- Øringgang bodar
- Støttepopping menskap

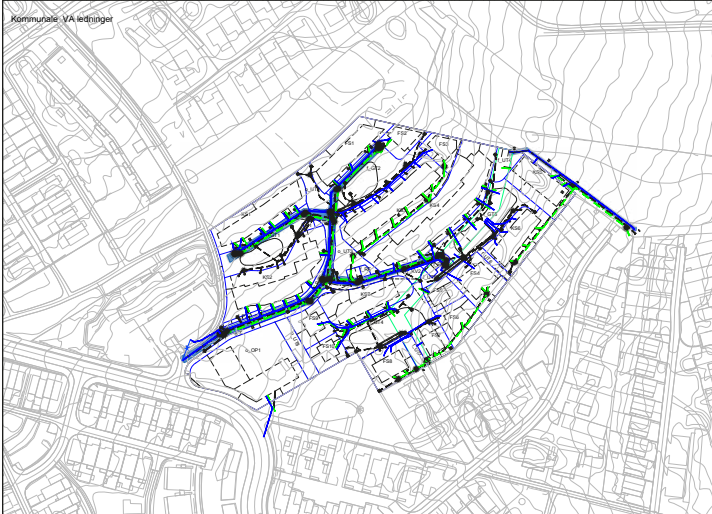
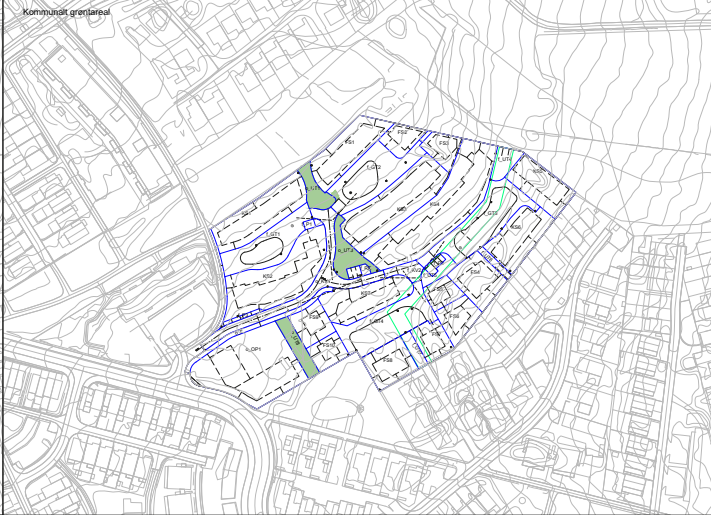
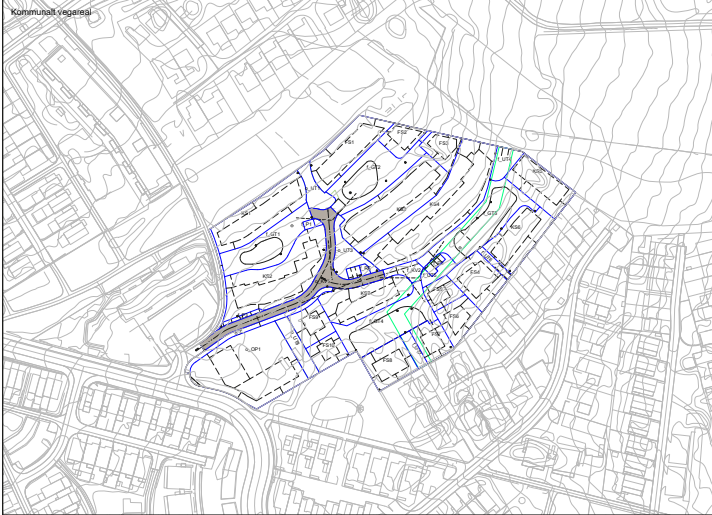


HY1	2023-03-25	Arbeidsplan	Målt	NfP	Målt
E22	2022-10-25	Reviderer E1, kommentarer fra kommunen	Målt	Målt	Målt
E11	2022-06-24	For godkjenning hos myndighetene	Målt	Målt	Målt
Rev		Endringer		Endringer	

Sandnes Tomteselskap 1:200

Sørbohagane B11
Tekniske planer
Landskapsplan
Utsnitt 3

Norconsult 52106303 O004 H03



Prosjekt: KV001 H03

- TEGNFORKLARING**
- OFFENTLIG VEGAREAL
 - OFFENTLIG GRØNTAREAL
 - OFFENTLIG VA
 - OVERVANNSLIENING/KUM
 - SPILLVANNSLIENING/KUM
 - VANNLEDNING/KUM
 - AVLØP SANDFANG
 - SANDFANG I OFFENTLIG AREAL (VEG/GRØNT)
 - SANDFANG MED GATESLUK
 - SANDFANG MED KUPPELRIST

HT1	2023-03-24	Arbeidsbegynnelse	Måltak	NBp	Måltak
E22	2022-10-25	Reviderer E11, kommunaltareal fra kommunaltareal	Måltak	NBp	Måltak
E11	2022-08-24	For godkjenning hos myndigheter	Måltak	BVEGm	Måltak
Plan	2022-08-24	Endelig plan	Måltak	Er godkjent	Endelig plan

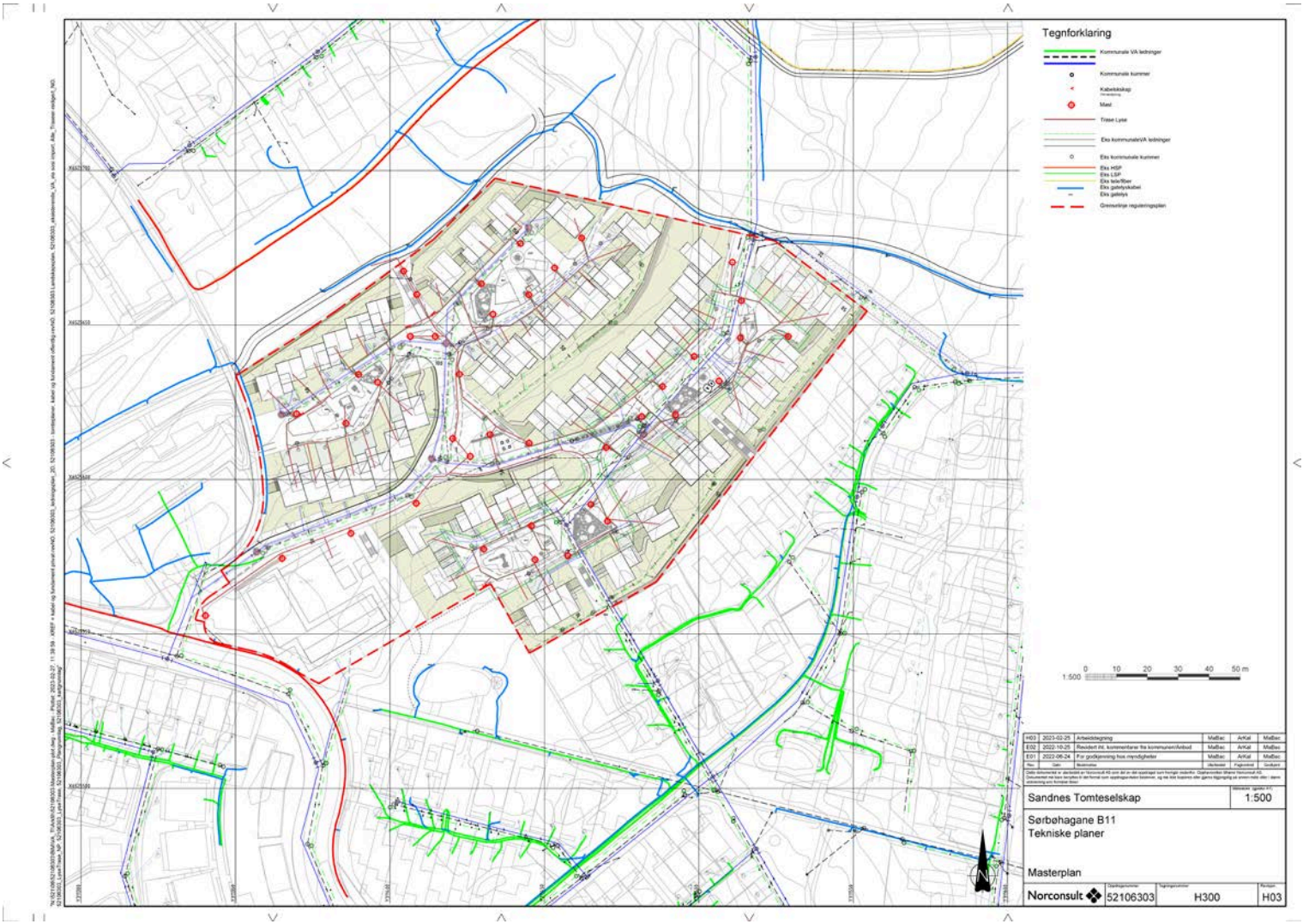
Denne dokumentet er utarbeidet av Sandnes Tomteselskap AS og er et resultat av et samarbeid med Sandnes kommune. Dokumentet er utarbeidet i samarbeid med Sandnes kommune og er utarbeidet i samarbeid med Sandnes kommune. Dokumentet er utarbeidet i samarbeid med Sandnes kommune og er utarbeidet i samarbeid med Sandnes kommune.

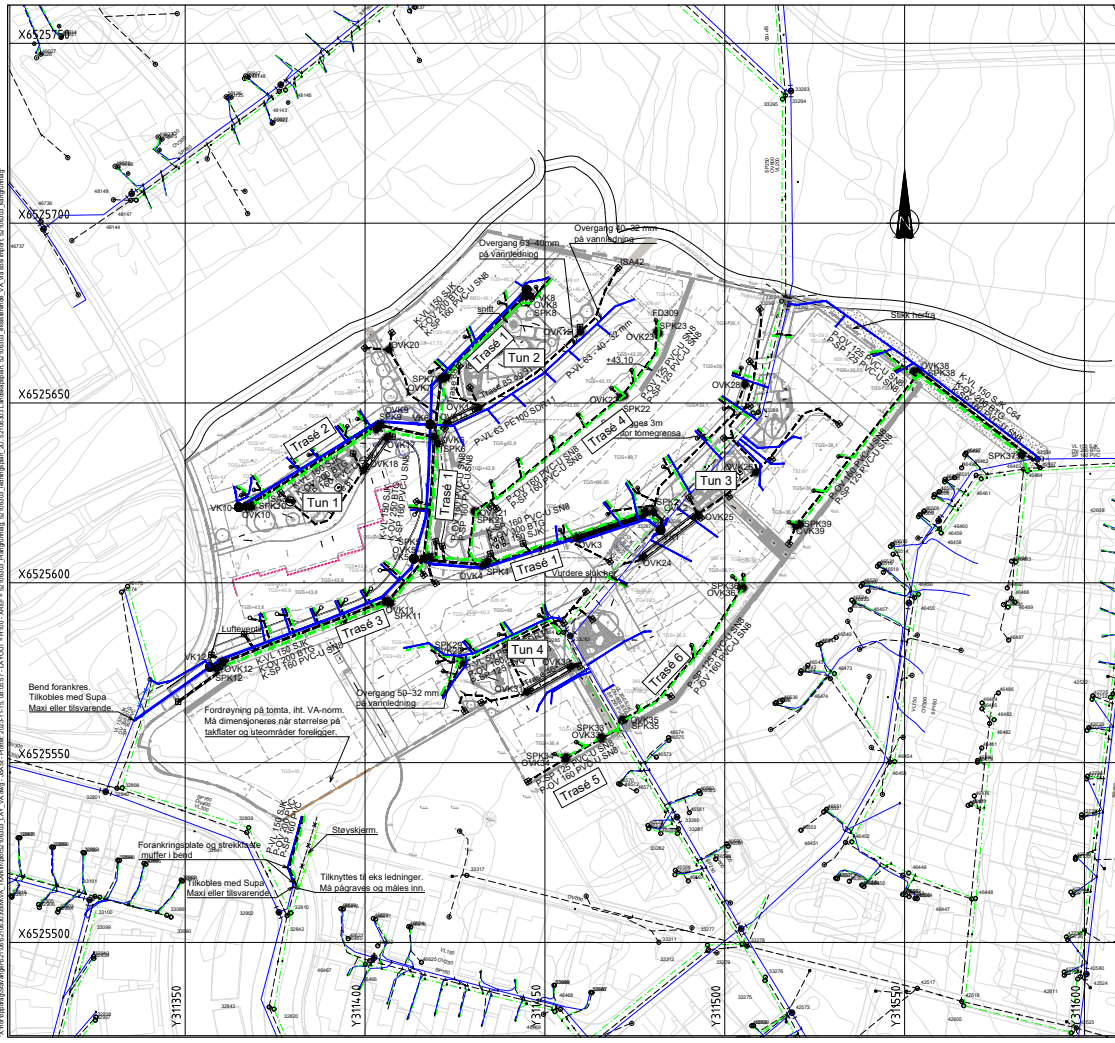
Sandnes Tomteselskap 1:1000

Serbøhagane B11
Tekniske planer

Kommunalt vedlikehold	Prosjekt: KV001 H03
Norconsult	52106303







Merknader

- Alle arbeider utføres iht. Sandnes kommunes VA-norm.
- Plassering av eksisterende VA-ledninger er mottatt fra Sandnes kommune og er orienterende.
- Entreprenør skal kontrollere plassering og høyde på eksisterende rør og kummer hvor nye rørkummer skal tilknyttes, samt frigjøre og avdekke kryssende eksisterende ledninger. Ved eventuelle avvik skal dette rapporteres til byggherrens representant umiddelbart.
- Det må forventes små lokale tilpassninger av ledningstrase i samråd med byggherren. Ekstra høytekk og lavpunkt må ikke anlegges.
- På alle kommunale vannledninger skal det være både forankringsplate og strekklast bend og strekklaste muffe på rør etter bend ut fra produsentens beskrivelse.
- Ledninger legges med min. 1,3 m overdekning. Ved mindre overdekning skal ledninger isoleres. Isolering avtares med byggeleder.
- Vannledning i PE leveres med sort farge og blå stripe.
- Spillvannsledning i PVC leveres i gjennomfarget oransjebrun farge.
- Overvannsledning i betong leveres med gjennomfarget grå farge.
- Overvannsledning i plast leveres med gjennomfarget sort farge.
- Tetthetsprøving, pluggrensing og desinfeksjon av vannledning iht. Sandnes kommunes VA-norm.
- Sikkelledninger til ankerbolter:
 - 32 mm VL
 - 110 mm SP
 - 125 mm OV. Kun dreis. Takvann skal til fordrøyingskum.
 - 110 mm OV for fordrøyingskum for takvann.
- Alle generelle sandfang er DN 1000 BTG med dykket utløp og OV 160 PVC-U SSB.
- SPK2 er midlertidig anleggsandfang og byttes ut med permanent renningskum eller anleggsperioden.
- OVK2 er utløpskum ved fordrøyingsmagasin og permanent sandfangkum.

Tegnforklaring

Betegnelse	H100	H08
Ekksisterende	—	—
Nye	—	—
Nedegges	—	—
Vannledning	—	—
Overvannsledning	—	—
Spillvannsledning	—	—
Kummer	○	○
Vannkum med brannventil	○	○
Fordrøyingskum takvann	○	○
Sandfangsluk	○	○
Private ledninger er merket med P i ledningstekst.		
Kommunale ledninger er merket med K i ledningstekst.		

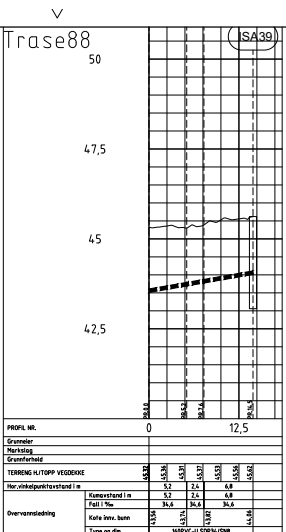
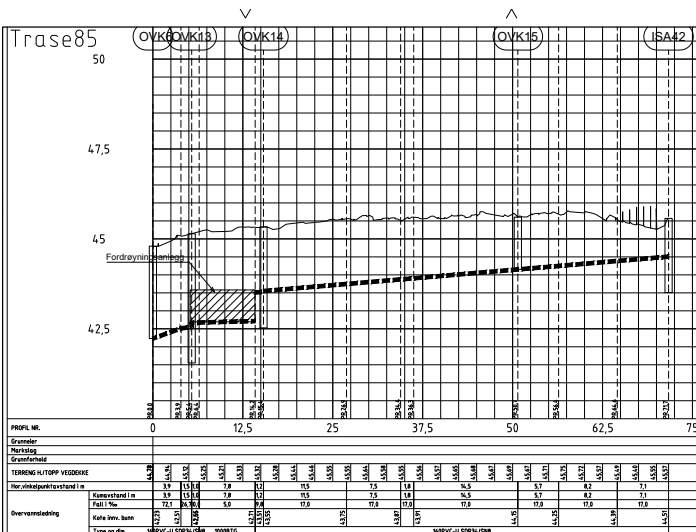
Koordinatsystem: Euref 89 UTM 32
Haydedatum: NN2000

H08 2023-11-14	Privat fordrøyings anker til sandfang av standard	JASR	Tulm	Malin
H07 2023-10-16	Revidert med nye trasenummer for skiltevarer	JASR	Tulm	Malin
H06 2023-10-02	Privat fordrøyings og vann SPK2 til sandfang av type	JASR	Tulm	Malin
H05 2023-04-28	Justert skiltevarer, utløp for skiltevarer Ved SPK3/SPK1	JASR	Tulm	Malin
H04 2023-02-25	Arbeidsbegrunning	JASR	Tulm	Malin
E03 2023-01-10	Kommunale VA- og spillvannsledning fra kommunen	JASR	Tulm	Malin
E02 2023-12-15	Reviderer til kommunalt VA kommunalt/Arbeid	SwGm	Tulm	Malin
E01 2022-06-24	For godkjennelse hos myndigheter	SwGm	Tulm	Malin

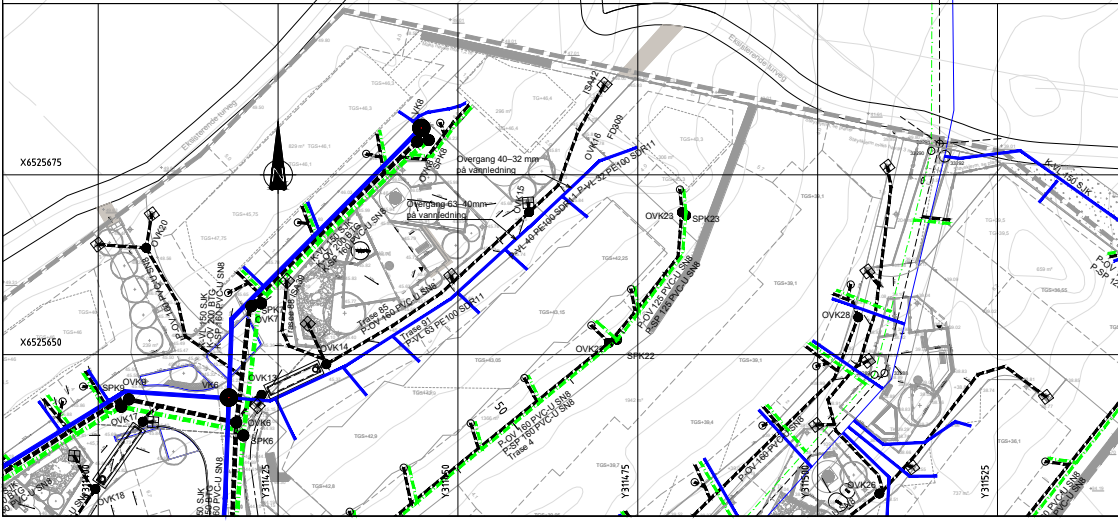
Sandnes Tomteselskap 1:500

Serbøhagen B11
Tekniske planer
VA
Oversiktstegning

Norconsult 52106303 H100 H08



- ### Merknader
- Alle arbeider utføres iht. Sandnes kommunes VA-norm.
 - Plassering av eksisterende VA-ledninger er mottatt fra Sandnes kommune og er orienterende.
 - Entreprenør skal kontrollmåle plassering og høyde på eksisterende rør og kummer hvor nye rørkummer skal tilknyttes, samt frigjøre og avdekke kryssende eksisterende ledninger. Ved eventuelle avvik skal dette rapporteres til byggherrens representant umiddelbart.
 - Det må forventes små lokale tilpassninger av ledningstrase i samråd med byggherren. Ekstra høytekk og lavpunkt må ikke anlegges.
 - På alle kommunale vannledninger skal det være både forankringsplate og strekkfast bend og strekkfaste muffe på rør etter bend ut fra produsentens beskrivelse.
 - Ledninger legges med min. 1,3 m overdekning. Ved mindre overdekning skal ledninger isoleres. Isolering avtales med byggeleder.
 - Vannledning i PE leveres med sort farge og blå stripe.
 - Spillvannsledning i PVC leveres i gjennomfarget oransjebrun farge.
 - Overvannsledning i betong leveres med gjennomfarget grå farge.
 - Overvannsledning i plast leveres med gjennomfarget sort farge.
 - Tetthetsprøving, pluggrensing og desinfeksjon av vannledning iht. Sandnes kommunes VA-norm.
 - Sikksledninger til ankerboliger:
 - 32 mm VL
 - 110 mm SP
 - 125 mm OV. Kun drens. Takvann skal til fordrøyingskum.
 - 110 mm OV fra fordrøyingskum for takvann.
 - Alle sandfang er DN 1000 BTG med dykket utløp og OV 160 PVC-U SN8.



Tegnforklaring

Betegnelse	Ekksisterende	Nye	Nedlegges
Vannledning	—	—	—
Overvannsledning	—	—	—
Spillvannsledning	—	—	—
Kummer	○	○	○
Vannkum med brannventil	○	○	○
Fordrøyingskum takvann	○	○	○
Sandfangsøkk	○	○	○

Private ledninger er merket med P i ledningstekst. Kommunale ledninger er merket med K i ledningstekst.

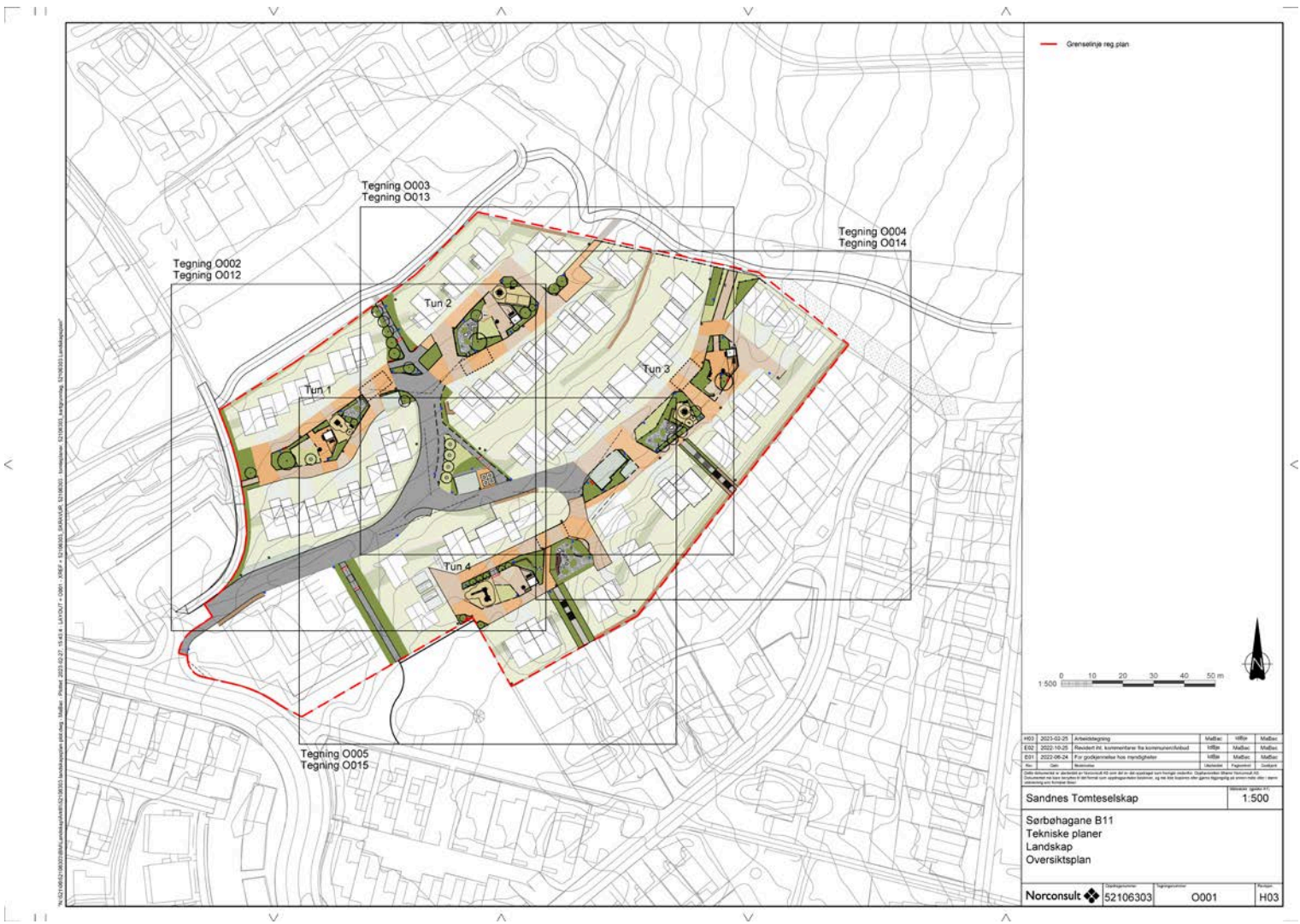
Koordinatsystem: Euret 89 UTM 32
Høydedatum: NN2000

H2	2023-11-14	Privat fordrøyings anker til sandnes av standområde	JASB	Tulm	Malin
H1	2023-10-16	Arbeidsplanning	JASB	Tulm	Malin

Sandnes Tomteselskap 1:250 / 50

Sørbohøgen B11
Tekniske planer
VA
Plan og lengdeprofil
Trase 85 og 88 + Tun2

Norconsult 52106303 H109 H02

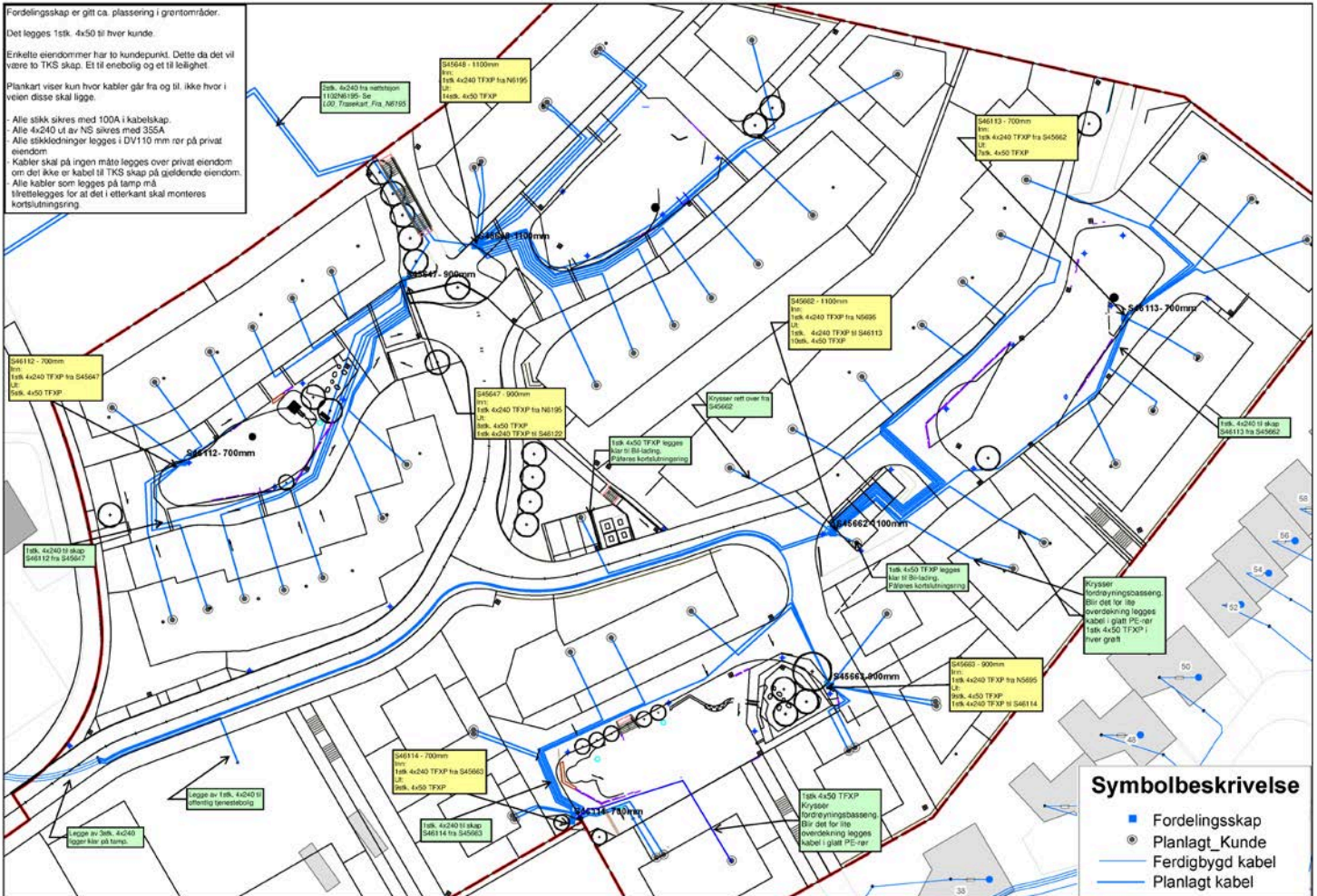


401	2021-02-01	Arbeidsbegynn	Malin	Malin	Malin
602	2022-10-25	Revisert til konsultasjon for kommunen/utbud	Malin	Malin	Malin
801	2022-08-24	For godkjenning hos myndighet	Malin	Malin	Malin

Sandnes Tomteselskap 1:500

Serbehagane B11
Tekniske planer
Landskap
Oversiktsplan

Norconsult	52106303	O001	H03
------------	----------	------	-----

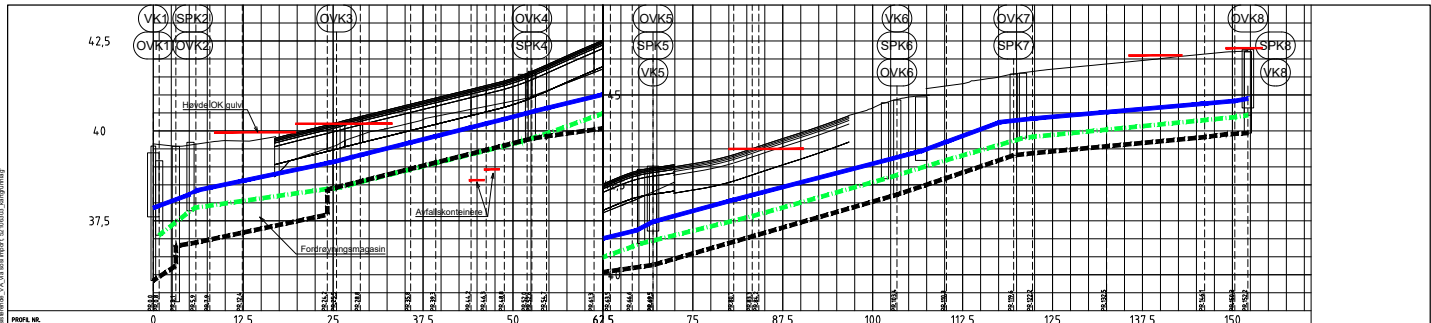


Prosjekt nr.	FOROKK	Tittel	BLV SLP
Prosjekt dato	11.09.2023	Veitings	PK
Mappekode	1.500	Prosjekt nr.	PO-04136

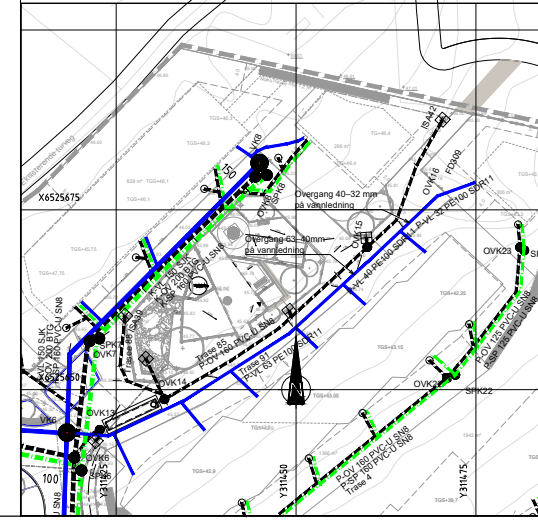
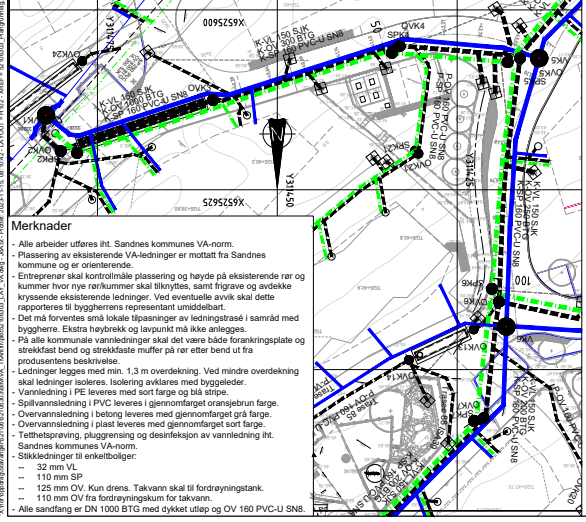
Symbolbeskrivelse

- Fordelingskapp
- Planlagt_Kunde
- Ferdigbygd kabel
- Planlagt kabel

Arksterrelse A3 Liggende



PROFIL NR.	0	12,5	25	37,5	50	62,5	75	87,5	100	112,5	125	137,5	150
Sumner	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Planering	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Drainertekst	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
TERING I TØPP VEDEKKE	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
For utvekslingsstrek i	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Konvektionsstrek i	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Spilvannledning	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Overvannledning	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1



Tegnforklaring

Eksisterende: — Eksisterende, — Nye, — Nedlegges
 Vannledning: — Eksisterende, — Nye, — Nedlegges
 Overvannledning: — Eksisterende, — Nye, — Nedlegges
 Spilvannledning: — Eksisterende, — Nye, — Nedlegges

Nummer: Vannkummer med brannventil, Fordreyningsstak takvann, Sandfangsøkk
 Private ledninger er merket med P i ledningstekst. Kommunale ledninger er merket med K i ledningstekst.

Koordinatsystem: Euref 89 UTM 32
 Høydedatum: NN2000

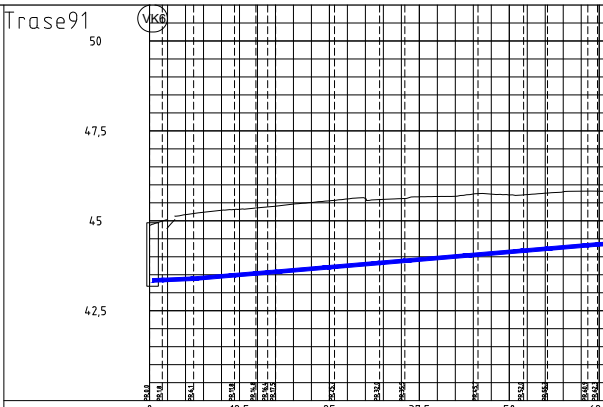
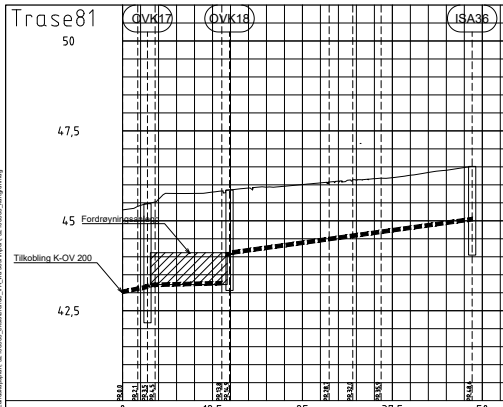
H06 2023-11-14 Privat fordrøyningsstak til overvann av slørdrenn, JASR, Tolan, Malbar
 H05 2023-10-30 Budsjet, nord og berging, JASR, Tolan, Malbar
 H04 2023-09-25 Arbeidsplan, JASR, Tolan, Malbar
 E03 2023-09-10 Kartlegging av VA og spilvannledning fra kommunen, JASR, Tolan, Malbar
 E02 2023-09-10 Budsjet for kommunalt VA kommunalt/Arktisk, JASR, Tolan, Malbar
 E01 2022-06-24 For godkjennelse hos myndighetene, SveGis, Tolan, Malbar

Sandnes Tomteselskap 1:250 / 50
 Sørbohagane B11
 Tekniske planer
 VA
 Plan og lengdeprofil
 Trasé 1 + Tun 2

Norconsult 52106303 H102 H06

Merknader

- Alle arbeider utføres iht. Sandnes kommunes VA-norm.
- Plassering av eksisterende VA-ledninger er tatt fra Sandnes kommune og er orienterte.
- Entreprenør skal kontrollere plassering og høyde på eksisterende rør og kummer hvor nye rørkummer skal tilknyttes, samt fiktive og avdekkede kryssende eksisterende ledninger. Ved eventuelle avvik skal dette rapporteres til byggherrens representant umiddelbart.
- Det må foretas ena lokale tilpassinger av ledningsgrøtse i samråd med byggherren. Ekstra høybrett og lavpunkt må ikke anlegges.
- På alle kommunale vannledninger skal det være både forankringsplate og strekfest bånd og strøkkaste muffe på eller etter bånd ut fra produsentens beskrivelse.
- Ledninger legges med min. 1,3 m overdekning. Ved mindre overdekning skal ledninger isoleres. Isolering avkvikkes med byggeleder.
- Vannledning i PE leveres med sort farge og blå stripe.
- Spilvannledning i PVC leveres i gjennomfarget oransjebrun farge.
- Overvannledning i betong leveres med gjennomfarget grå farge.
- Overvannledning i plast leveres med gjennomfarget sort farge.
- Tetthetsprøving, pluggprøving og desinfeksjon av vannledning iht. Sandnes kommunes VA-norm.
- Stikkledninger til enkeltboliger:
 - 32 mm VL
 - 110 mm SP
 - 125 mm OV. Kun dreng. Takvann skal til fordreyningsstak.
 - 110 mm OV fra fordreyningsstak til takvann.
- Alle sandfang er DN 1000 BTG med gyldig utvalg og OV 160 PVC-U S8N.



Merknader

- Alle arbeider utføres iht. Sandnes kommunes VA-nom.
- Plassering av eksisterende VA-ledninger er mottatt fra Sandnes kommune og er orienterende.
- Entreprenør skal kontrollere plassering og høyde på eksisterende rør og kummer hvor nye rørkummer skal tilknyttes, samt frigrave og avdekke kryssende eksisterende ledninger. Ved eventuelle avvik skal dette rapporteres til byggherrens representant umiddelbart.
- Det må forventes små lokale tilpasninger av ledningstrase i samråd med byggherren. Ekstra høybøker og lavpunkt må ikke anlegges.
- På alle kommunale vannledninger skal det være både forankringsplate og strekkfast bend og strekkfaste muffe på rør etter bend ut fra produsentens beskrivelse.
- Ledninger legges med min. 1,3 m overdekning. Ved mindre overdekning skal ledninger isoleres. Isolering avtales med byggeleder.
- Vannledning i PE leveres med sort farge og blå stripe.
- Spillvannsledning i PVC leveres i gjennomfarget oransjebrun farge.
- Overvannsledning i betong leveres med gjennomfarget grø farge.
- Overvannsledning i plast leveres med gjennomfarget sort farge.
- Tettetsprøving, pluggrensning og desinfeksjon av vannledning iht. Sandnes kommunes VA-nom.
- Sikksledninger til annektoilgjer:
 - 32 mm VL
 - 110 mm SP
 - 125 mm OV. Kun dreis. Takvann skal til fjordrøyningskammer.
 - 110 mm OV fra fjordrøyningskammer for takvann.
- Alle sandfang er DN 1000 BTG med dykket utløp og OV 160 PVC-U SN8.

PROFIL NR. 81010

Spesifikasjon: 2023-11-14

Prosjekt: 2023-11-14

Opparbeidelse: 2023-11-14

Sted: 2023-11-14

Planlagt start: 2023-11-14

Planlagt slutt: 2023-11-14

TERING H/TOPP VEDEKKE	M	0	12,5	25	37,5	50
Kummediameter	200	200	200	200	200	200
Rørdiameter	200	200	200	200	200	200
Overvannsledning	110	110	110	110	110	110

PROFIL NR. 91010

Spesifikasjon: 2023-11-14

Prosjekt: 2023-11-14

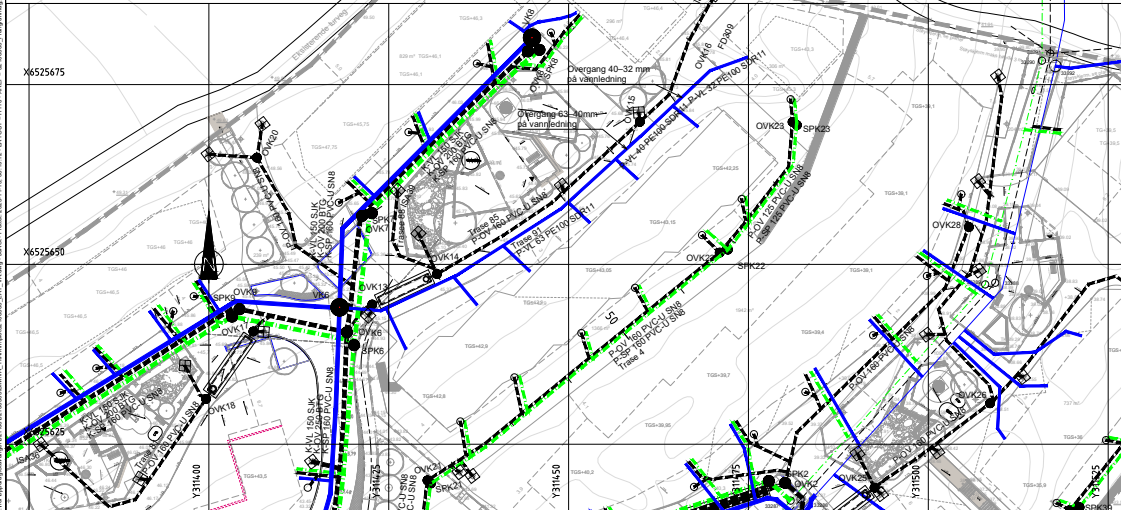
Opparbeidelse: 2023-11-14

Sted: 2023-11-14

Planlagt start: 2023-11-14

Planlagt slutt: 2023-11-14

TERING H/TOPP VEDEKKE	M	0	12,5	25	37,5	50	62
Kummediameter	200	200	200	200	200	200	200
Rørdiameter	200	200	200	200	200	200	200
Overvannsledning	110	110	110	110	110	110	110



Tegnforklaring

Betegnelse	Ekksisterende	Nye	Nedlegges
Vannledning	[Blue solid line]	[Blue dashed line]	[Blue dotted line]
Overvannsledning	[Green solid line]	[Green dashed line]	[Green dotted line]
Spillvannsledning	[Red solid line]	[Red dashed line]	[Red dotted line]
Kummer	[Black circle]	[Black square]	[Black diamond]
Vannkum med brannventil	[Black circle with 'V']	[Black square with 'V']	[Black diamond with 'V']
Fjordrøyningskammer takvann	[Black circle with 'F']	[Black square with 'F']	[Black diamond with 'F']
Sandfangsøkk	[Black circle with 'S']	[Black square with 'S']	[Black diamond with 'S']

Private ledninger er merket med P i ledningstekst. Kommunale ledninger er merket med K i ledningstekst.

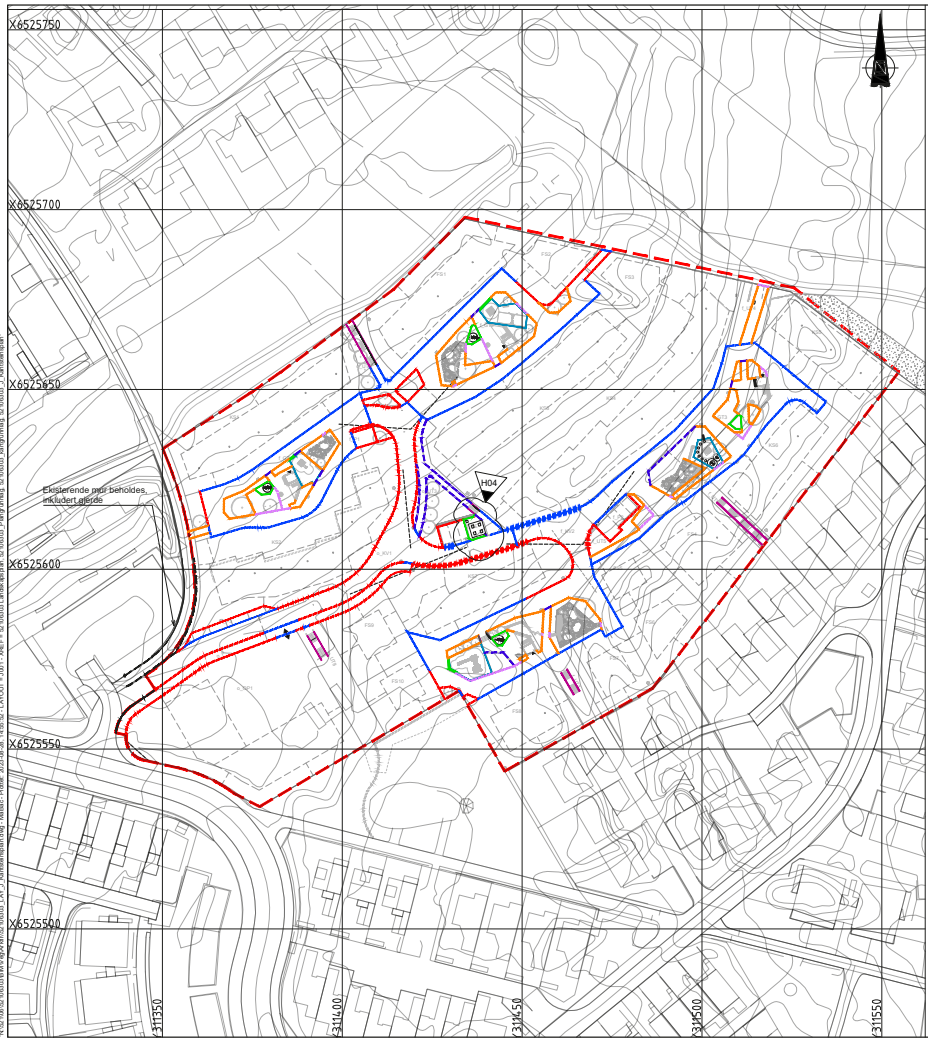
Koordinatsystem: Euret 88 UTM 32
Høydedatum: NN2000

Rev	Dato	Beskrivelse	JASB	TUN	MALB
H02	2023-11-14	Privat forberedning avdeling til saksbehandler av størrelse	JASB	TUN	MALB
H01	2023-10-16	Arbeidsplanlegging	JASB	TUN	MALB

Sandnes Tomteselskap 1:250 / 50

Serbøhagane B11
Tekniske planer
VA
Plan og lengdeprofil
Trase 81 og 91 + Tun 1 og Tun 2

52106303 H110 H02

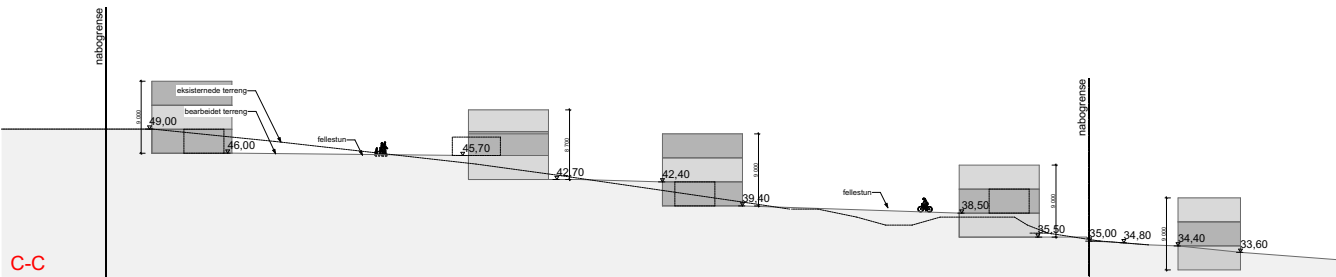
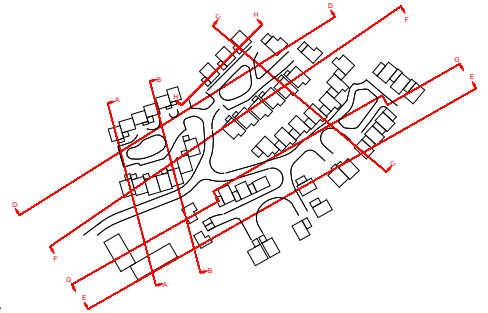
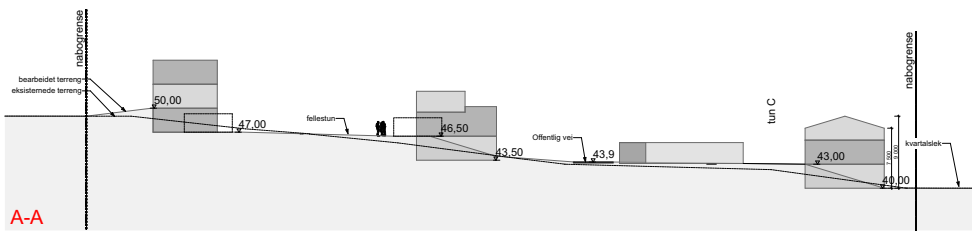


TEGNFORKLARING

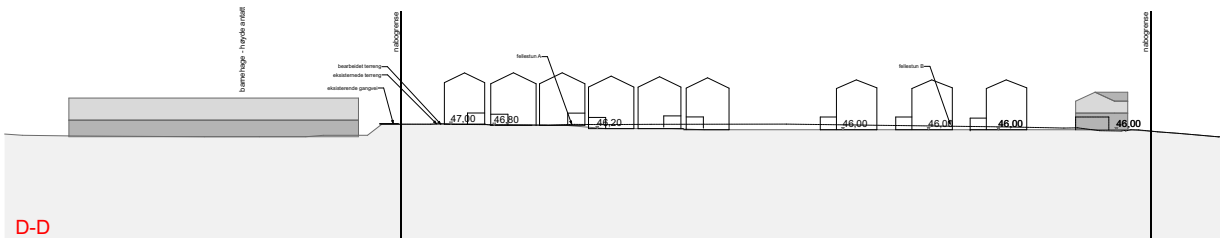
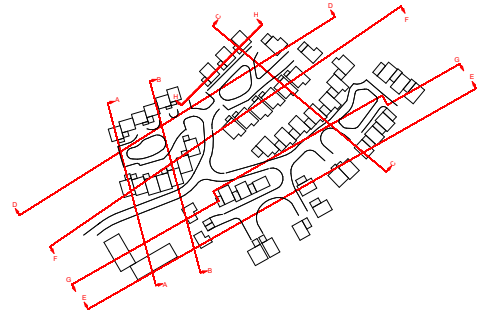
- STAENDE GRANITTKANTSTEIN 13cm
- NEDSENKET GRANITTKANTSTEIN 2cm
- NEDSENKET STORGATESTEIN 0cm
- - - STORGATESTEIN 2cm
- STAENDE STORGATESTEIN 5cm
- HØY SITTEKANT AV GRANITT
- ALUMINIUMSKANT RUNDT GUMMIBELEGG
- TRAPPEVANGE
- EKSISTERENDE KANTSTEIN BEHOLDNES
- - - EKSISTERENDE KANTSTEIN FJERNES/OMLEGGES
- SANDFANG MED GATESLUK/HJELPESLUK
- SANDFANG MED KUPPELRIST
- - - GRENSELINJE

J001	H04
------	-----

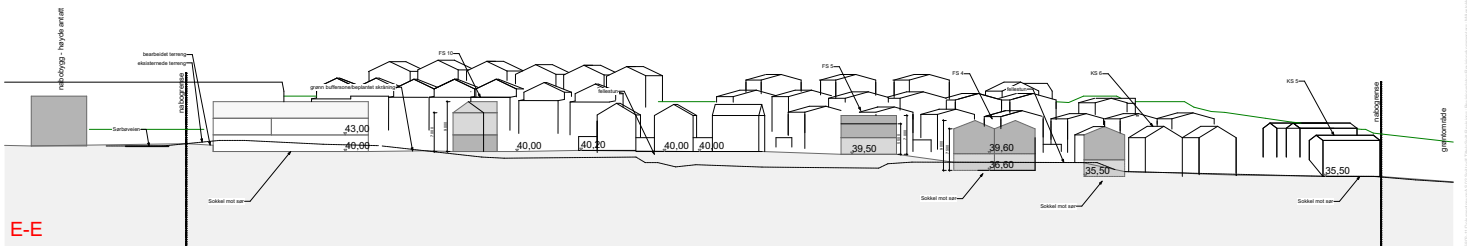
Koordinatsystem: EUREF89UTM32/NN2000				
H04	2021-08-28	Revisjon kantstein ved renovasjon	Målstør. SM	Målstør.
H03	2020-02-25	Endringstegning	K/Dyr	Målstør.
E02	2020-10-25	Reviderer til kommunens/Arbeid	K/Dyr	Målstør.
E01	2022-06-24	For godkjenning hos myndighetene	K/Dyr	Målstør.
Rev.	08/2022	Endring	Kommune	Byggherre
<small>Denne dokumentet er utarbeidet av Sandnes AS og er det opprettet som trykktatt materiale. Oppdragsnavn: Sandnes Tomteselskap, Sandnes Tomteselskap AS. Dokumentet er ikke bindende i forhold til oppdragskontrakt. Se for mer informasjon, gjerne henvend deg til Sandnes Tomteselskap AS eller til Sandnes AS.</small>				
Sandnes Tomteselskap				Skala: 1:500
Serbøhagane B11 Tekniske planer Veg Kantsteinsplan				
Norconsult	Oppdragsnummer: 52106303	Prosjektnummer: J001	Bladnummer: H04	



Prosjekt: Sørbø Hove B11	Oppdragsgiver: Sandnes Tomteselskap	Fase: Osplan viak	Tegning: Reguleringsplan Snitt	Oppdragsleder: BHF/TMS Prosjektansv.: 605802-11	Gr./Bnr.: xxx/xxx/xxx Tegn.:	Målestokk: 1:450/A3 Dato: 09.11.2021	Tegn. nr.: AS 01 Fag Type: E/Regplan	Rev.:
------------------------------------	---	-----------------------------	--	--	------------------------------------	---	---	-------

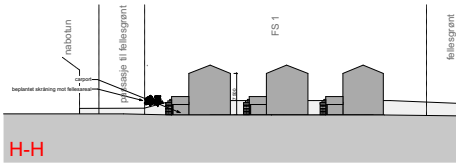
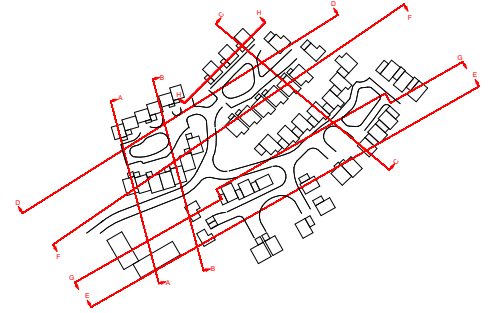


D-D

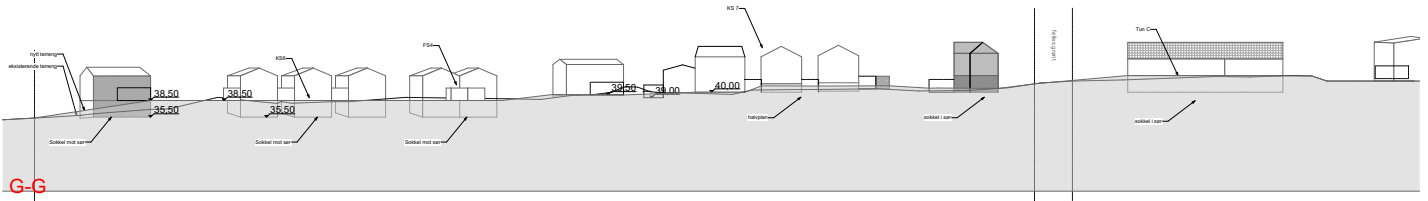


E-E

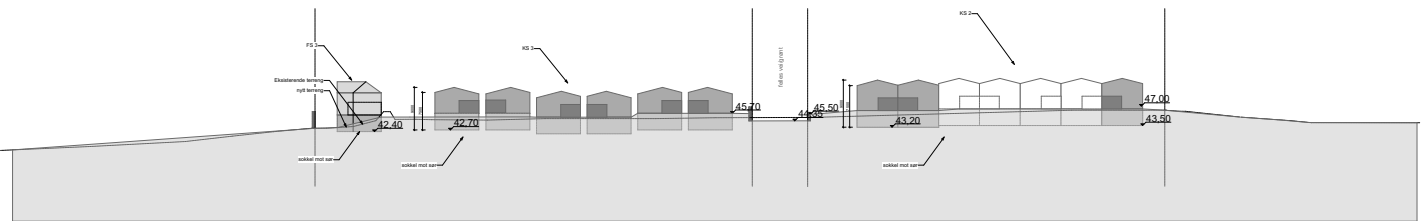
Prosjekt: Sørbo Hove B11	Oppdragsgiver: Sandnes Tomteselskap	Fase: Osplan viak	Tegning: Reguleringsplan Snitt	Oppdragsleder: BHF/TMS Oppdragsnr.: 605802-11	Gr./lbr.: xxx/xxx/xxx Tegn.:	Målestokk: 1:550(A3) Date: 09.11.2021	Tegn. nr.: AS 02 Fag Type: E1/Regner.	Rev.:
------------------------------------	---	-----------------------------	--	--	------------------------------------	--	--	-------



H-H



G-G



F-F

Prosjekt:	Oppdragsnavn:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gr./lbr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Sørbø Hove B11	Sandnes Tomteselskap	Osplan viak	Reguleringsplan	BHF/TMS	xxxx/xxxx	1:550/A3	AS 03	
				Prosjektplan:	Tegn.:	Date:	Fag Type:	
				605802-11		09.11.2021	Et.leppan	

MOTTATT 29 APR 2024



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS AVDELING SANDNES
V/GEIR HELGELAND
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1405240073
Vår referanse: 3456591/23800327
Bestilling: C3 2024-04-23 72

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1309953	200	22.11.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	45	697	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

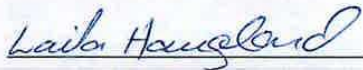
■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/
rettvirent ikke oppgitt.96495137
org.nr./fødselsnr.Doknr: 1309953 Tinglyst: 22.11.2023
STATENS KARTVERK**Erklæring ligge og vedlikeholdsrett til private VA-ledninger**

Sørbo Hove AS (organisasjonsnr. 991160434) gir eiere av bnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 i Sandnes kommune (1108) tillatelse til å ha liggende og vedlikeholde private avløpsledninger i eiendommene gnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 som vist i kartvedlegget. *Liggerecht tinglyses i eiendommen 45/697 til fordel for 45/698 og 45/700.*

Eiere av gnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 eier og har felles drift- og vedlikeholdsansvar for avløpsledninger som vist i kartvedlegget. *(væpna strek)*
Vedlikeholdsplikten tinglyses i eiendommene 45/697, 45/698 og 45/700.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune.

Sted: *Sandnes*Dato: *13/4-23*

Sørbo Hove AS (org.nr. 991 160 434)

LAILA HAUGLAND



Sørbo Hove AS (991160434)

NIAL ØSTERHUS



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS AVDELING SANDNES
V/GEIR HELGELAND
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1405240073
Vår referanse: 3456589/23800317
Bestilling: C3 2024-04-23 71

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1309953	200	22.11.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	45	697	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt:

96495137
 org.nr./fødselsnr.



Doknr: 1309953 Tinglyst: 22.11.2023
 STATENS KARTVERK

Erklæring ligge og vedlikeholdsrett til private VA-ledninger

Sørbo Hove AS (organisasjonsnr. 991160434) gir eiere av bnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 i Sandnes kommune (1108) tillatelse til å ha liggende og vedlikeholde private avløpsledninger i eiendommene gnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 som vist i kartvedlegget. *Liggerrett tinglyses i eiendommen 45/697 til fordel for 45/698 og 45/700.*

Eiere av gnr. 45 bnr. 697, bnr. 45 bnr. 698 og bnr. 45 bnr. 700 eier og har felles drift- og vedlikeholdsansvar for avløpsledninger som vist i kartvedlegget. *(rasp stek)*
Vedlikeholdsplikt tinglyses i eiendommene 45/697, 45/698 og 45/700.
 Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune.

Sted: *Sandnes*

Dato: *13/4-23*

Laila Haugland

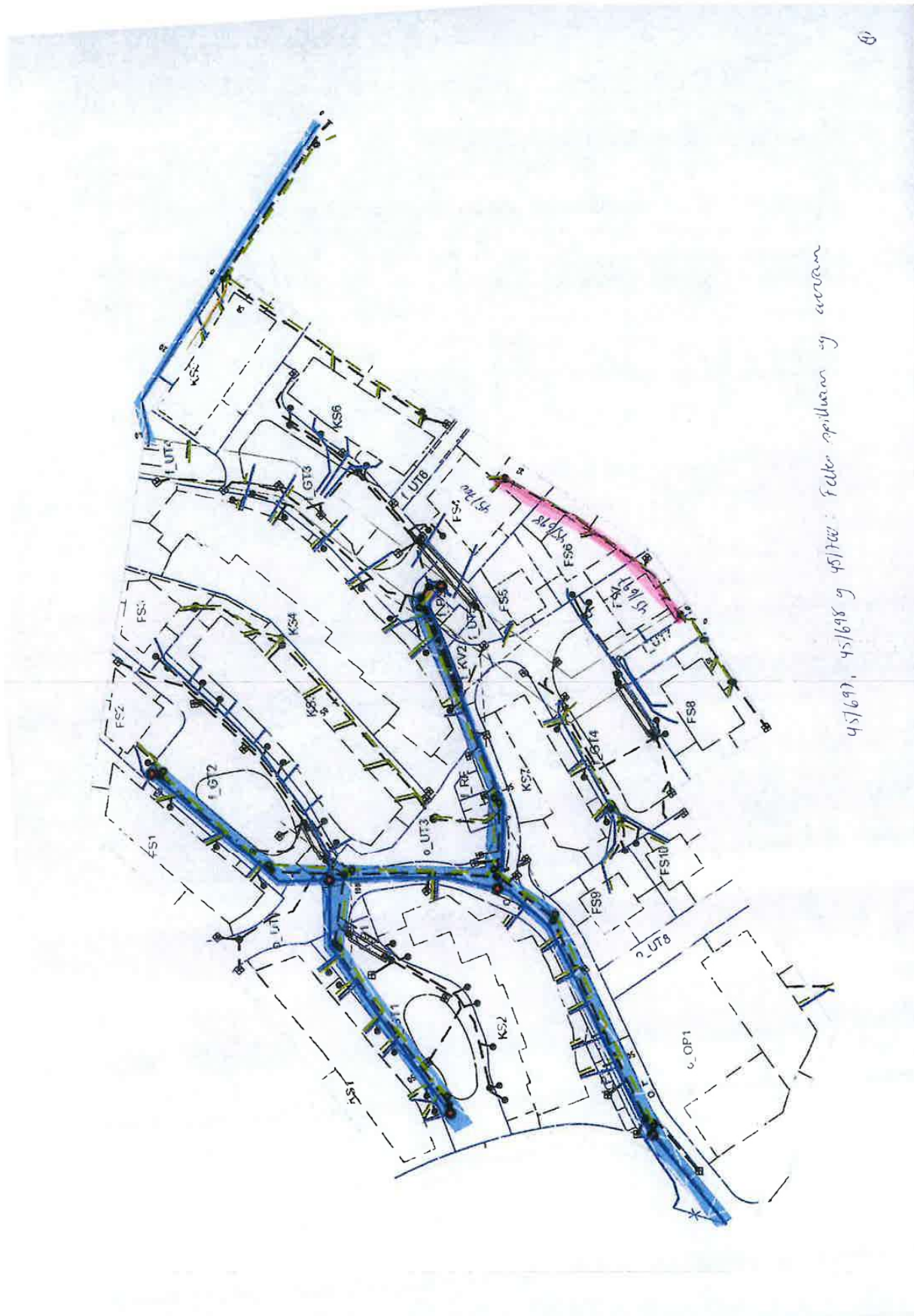
Njal Osterhus

Sørbo Hove AS (org.nr. 991 160 434)

Sørbo Hove AS (991160434)

LAILA HAUGLAND

NJAL ØSTERHUS



Erklæring

Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, erklærer med dette som hjemmelshaver at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr 45, bnr 285 i Sandnes kommune.

- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, Lyse AS, org nr 980 335 178 (samt andre selskaper i Lyse konsernet) og Telenor ASA, org nr 982 463 718 (samt ev andre selskaper i Telenor konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel.tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommene, i eiendomsgrensen mot offentlig vei og friareal/lekeplass eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sandnes, den 14.04.11

For Sørbø Hove AS


Torgeir Ravndal


Geir Gundersen



Doknr: 303785 Tinglyst: 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

1108-45/693/0/0 - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	7 min 0.6 km
Ganddal stasjon Linje L5	18 min 1.6 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 17.8 km

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

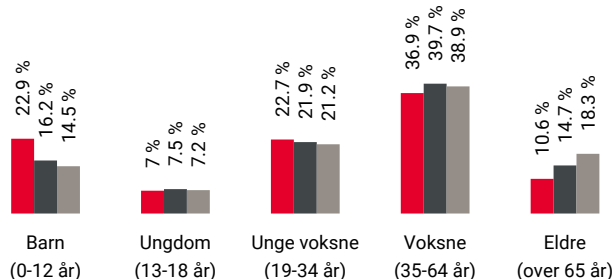
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundehaugen/Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	3 min 0.2 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.3 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	10 min 0.8 km


Dagligvare


Kiwi Lundehaugen PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	12 min 1.1 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

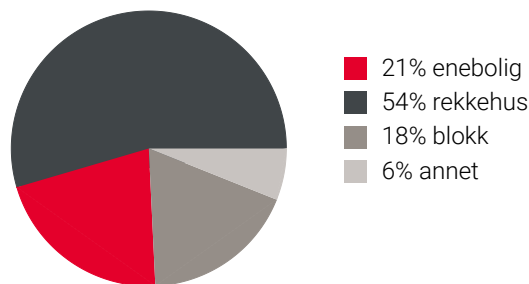
 Sørbøhallen 5 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 Lundehaugen_skule - friidrett 9 min 
Fotball, friidrett 0.5 km

 Synergi Treningssenter 10 min 

 Ganddal Terapi & Trening 12 min 

Boligmasse




«Rolig og fredelig med mange muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

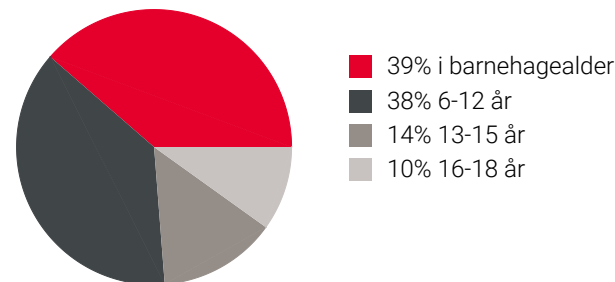


Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 7 min 

 Vitusapotek Bogafjell 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

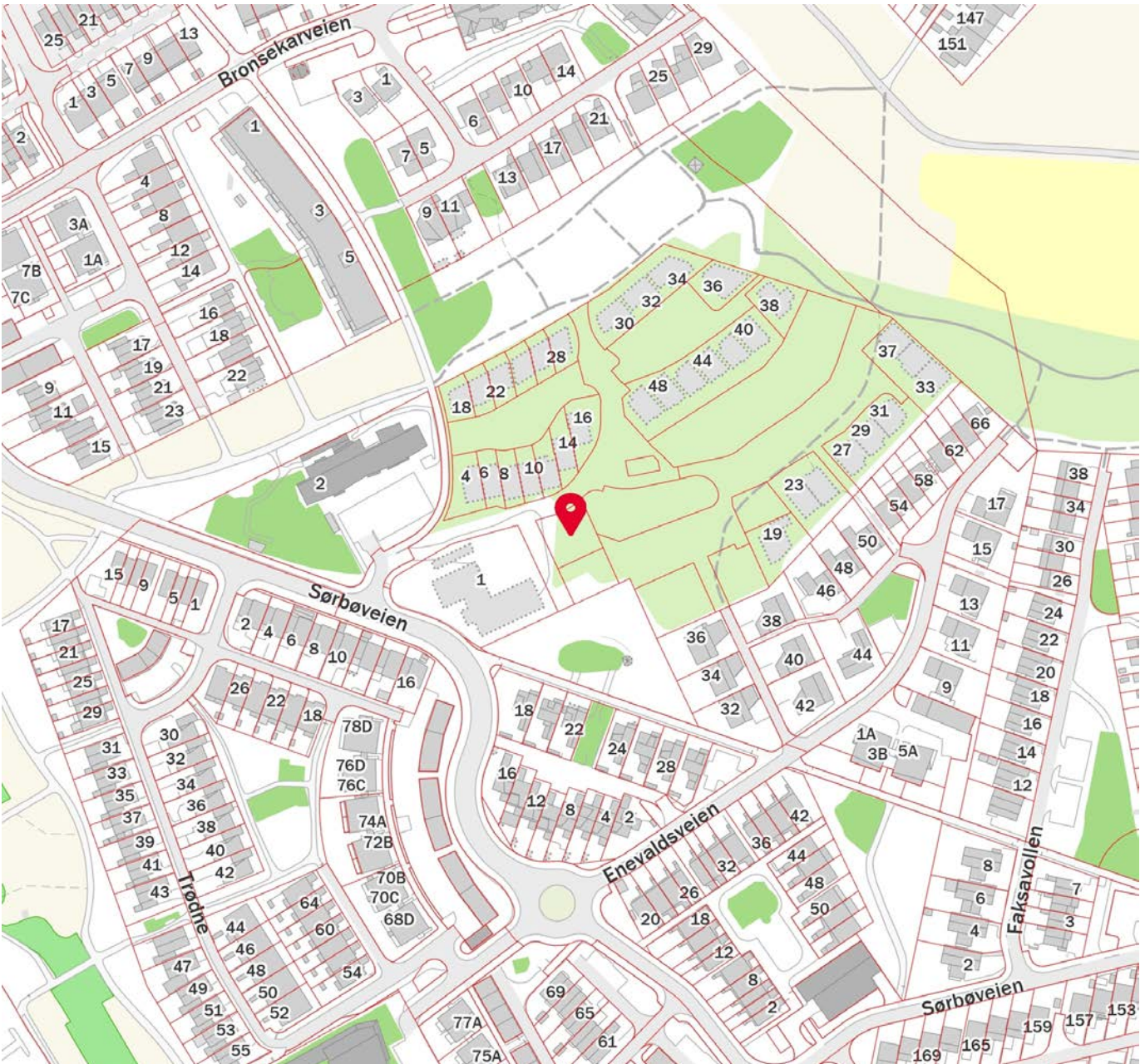
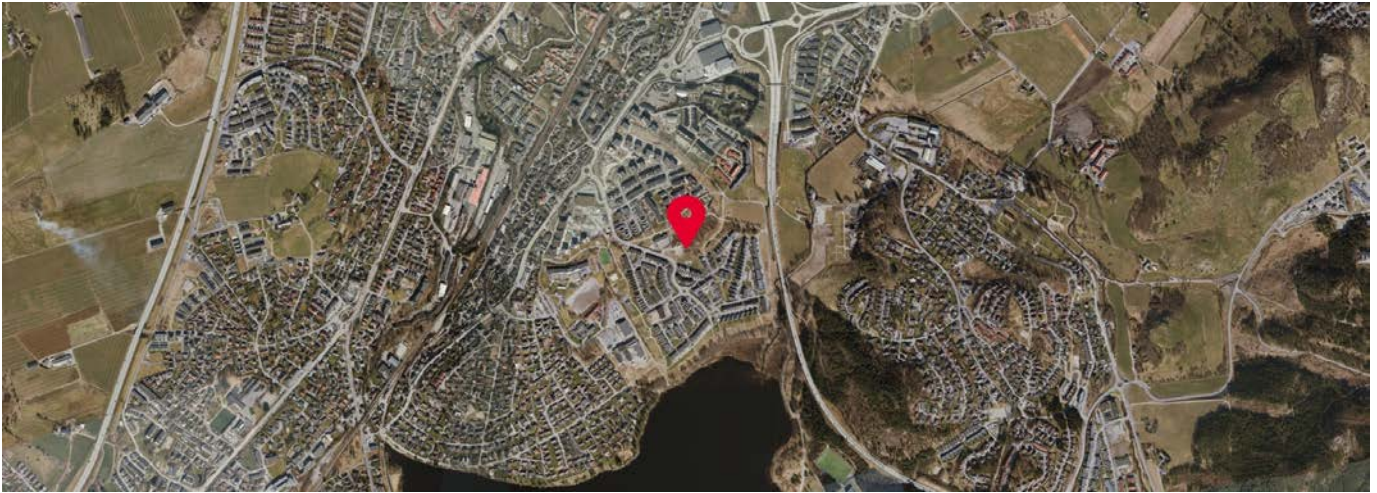


0% 43%


 Lundehaugen/Sørbø
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørbøhagane B11 - Harahaugane 9, 11, 13 og 15
4320 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Skjøtskift**Oppdragsnummer:****Telefon:** 416 14 676
E-post: ronny.skjotskift@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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