

PROAKTIV



PRESTEGÅRDSVEIEN 11





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



AUSTRÅTT

Flott selveier leilighet over to plan med garasje, stor balkong og attraktiv beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 39, bnr. 174, snr. 2 i

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.500,-

Totalpris: 3.591.500,-

Kommunale avgifter: 13.411,- pr. år-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 2/1

BRA: 145 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2 og loft

Garasje/Parkering: Garasje

Tomt: 659.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	28	30	35
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
147			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



AUSTRÅTT

Kommune: SANDNES / **Område:** Austrått

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Prestegårdsveien 11 på Austrått, et etablert og populært boligområde med nærhet til både natur og sentrumsfasiliteter. Området er kjent for rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og et godt utbygd servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til Sandnes sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud, kollektivtransport og øvrige servicetjenester. Sentrum byr også på hyggelige gågater, kjøpesentre og gode tog- og bussforbindelser til øvrige deler av regionen.

Austråttområdet har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Det er nærhet til flere turområder, turstier og grøntområder som egner seg godt for både gåturer, jogging og sykkelturet året rundt. I nærområdet finnes også idrettsanlegg,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Prestegårdsveien Linje 23, 27, E90, 92, N95	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	16 min 🚶 1.5 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 17.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hoveveien PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Helgø Meny Sandnes	15 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Bruelandsenteret	14 min 🚶
🏪 Apotek 1 Maxi	15 min 🚶

SPORT

⚽ Austrått skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Espedalen balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Ganddal Terapi & Trening	17 min 🚶
🏊 EVO Sandnes	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Obs Bygg Sandnes	16 min 🚶
--------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



lekeplasser og fritidstilbud som passer for både barn og voksne.

Dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud ligger innen kort avstand fra boligen, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Området har gode kollektivforbindelser og trygg adkomst til nærliggende fasiliteter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til sentrum med rolige omgivelser og gode muligheter for en aktiv hverdag.

Bebyggelse

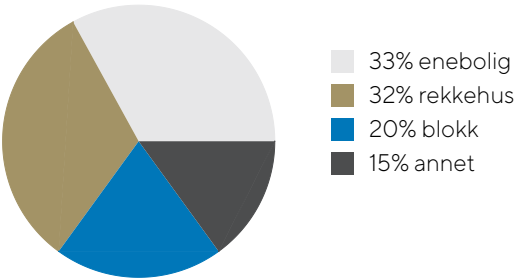
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE

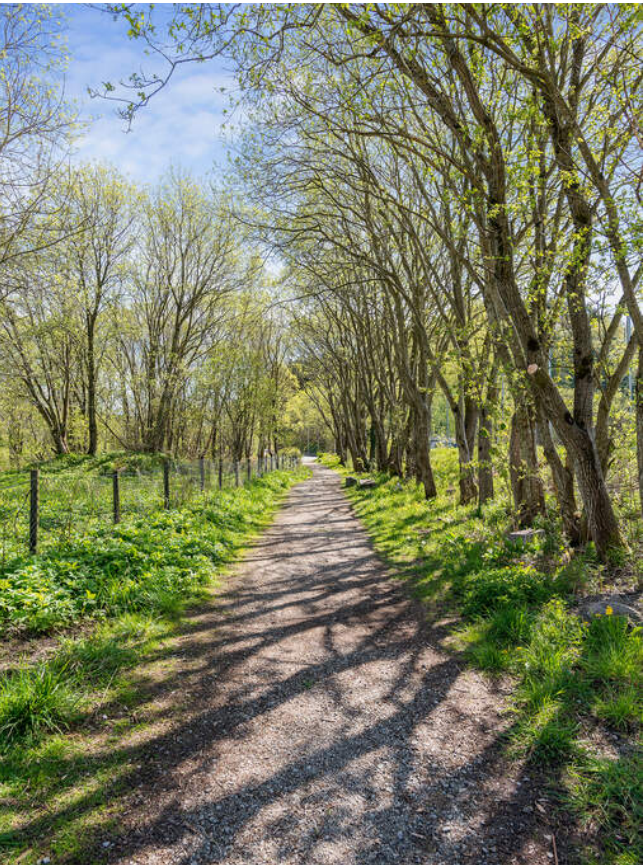


SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	6 min 2.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	5 min 2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 1.7 km

BARNEHAGER

Strutsen naturbarnehage (0-5 år) 150 barn	13 min 1.2 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	17 min 1.4 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL PRESTEGÅRDSVEIEN 11

Vi starter utendørs – boligen har garasje og balkong.

Parkering

Garasje

Tomtestørrelse

659 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med mur/blokker, trekonstruksjoner med bordkledning. Saltak av sperr med betongtakstein.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Fliser entré/ overflater loft
- Innvendig > Etasjeskille til loft
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

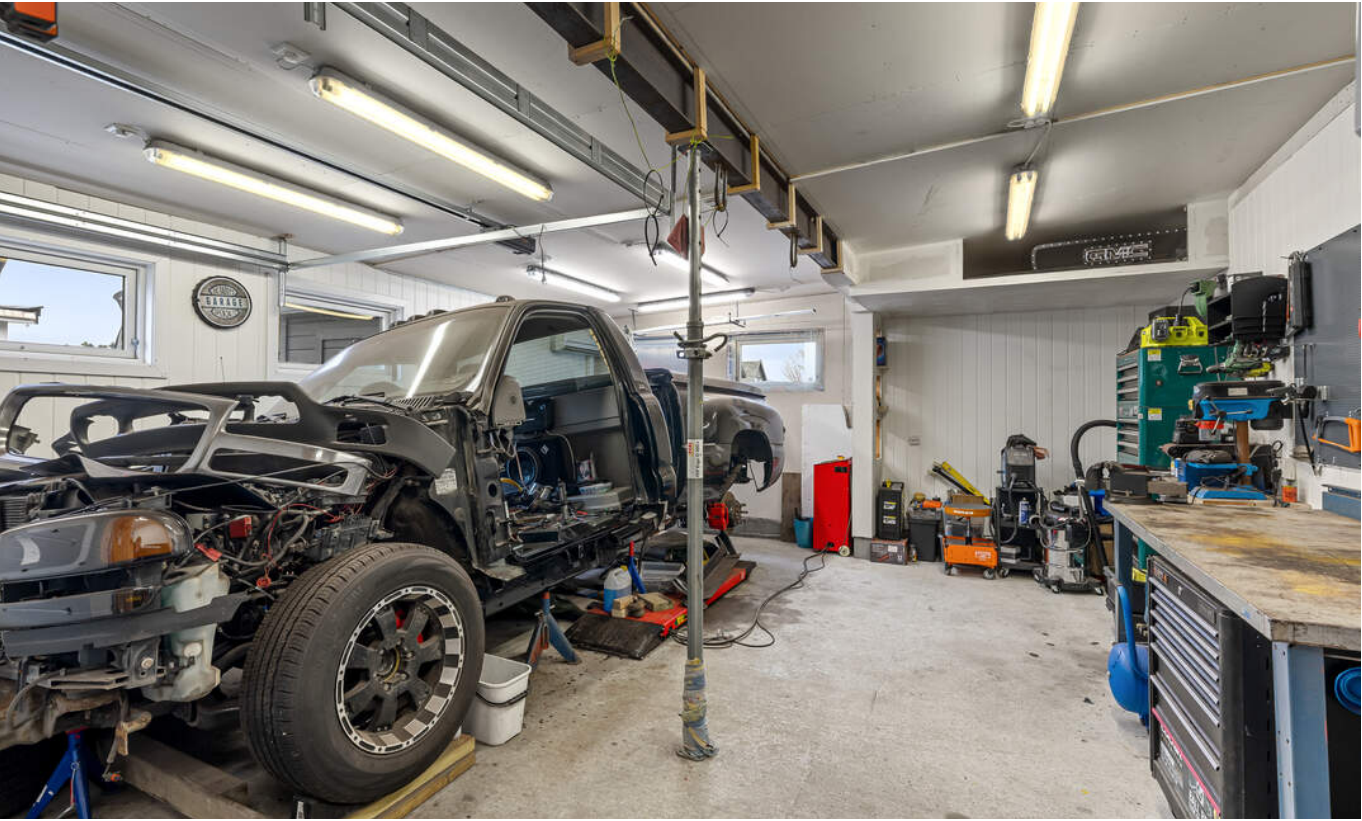
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Mandag, 23. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder

Loft.: Trapperom, bad, rom, kott, bod/loftstrom
2 etg.: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom

Soverom på loftet er i originale plantegninger definert som "loft". Deler av loft er tatt i bruk som soverom Bruksendring fra loft til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra loft til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Leilighet

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

3. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 51 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Balkong på ca 51 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Garasje i 1 etg på ca 40 m2 er ikke del av hoveddel og er derfor tatt med i egen arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Prestegårdsveien 11 – en flott selveierleilighet over to plan med garasje, stor balkong og attraktiv beliggenhet. Fra boligen er det kort avstand til Sandnes sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud, kollektivtransport og øvrige servicetjenester. Sentrum byr også på hyggelige gågater, kjøpesentre samt gode tog- og bussforbindelser til resten av regionen.





Idet du trer over dørkarmen, blir du møtt av en lys og innbydende gang med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen leder videre inn til en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofa, spisebord og øvrig møblement. Vedovnen gir ekstra varme og en lun atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 51 kvm, som inviterer til hyggelige stunder med familie og venner.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og åpen atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med lyse, slette fronter og benkeplate i sort utførelse som gir en fin kontrast. Det er også god skap- og benkeplass.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har skyvedørs Garderobe og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra soverommet er det også utgang til balkongen. Badet ligger i tilknytning til gangen og er helfliset. Det er innredet med servant, dusj med glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne samt nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

På loftet finner man flere rom samt et bad. Rommene gir fleksible bruksmuligheter etter behov, men er ikke godkjent for varig opphold. Badet har fliser på veggene og er innredet med toalett, dusjkabinett og servant.

Alt i alt en flott leilighet med stor garasje, romslig balkong og attraktiv beliggenhet. Velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STUEN

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofa, spisebord og øvrig møblement. Vedovnen gir ekstra varme på kjølige dager.



BALKONG

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 51 kvm, som inviterer til hyggelige stunder med familie og venner.



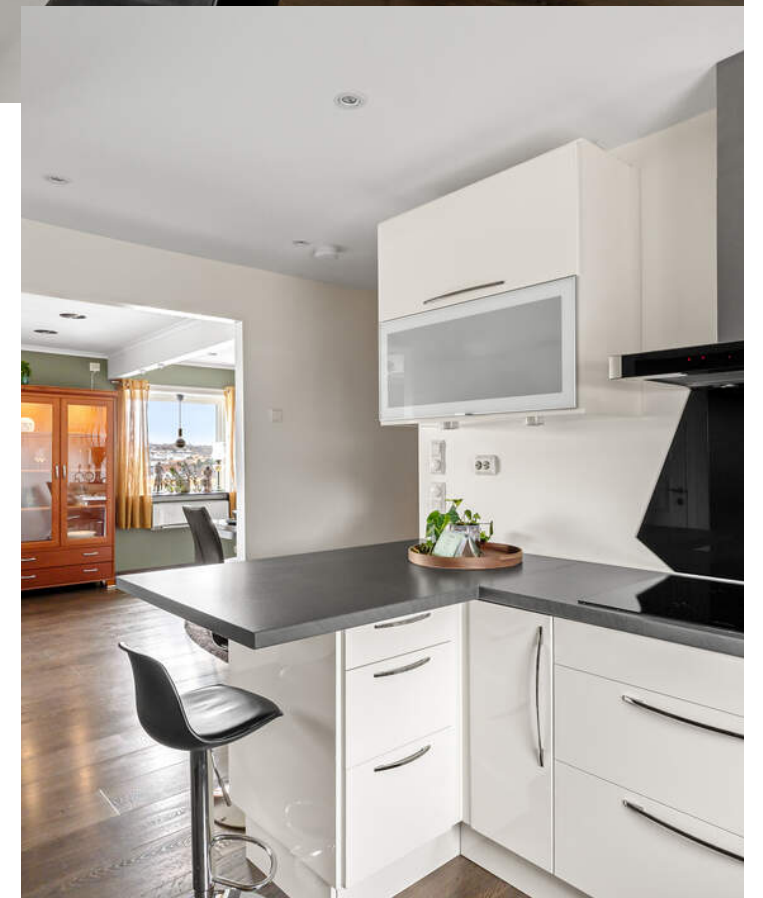


KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og åpen atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med hvite, slette fronter og benkeplate i sort utførelse som gir en fin kontrast.



DET ER OGSÅ GOD SKAP-
OG BENKEPlass.



SOVEROM

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Her er det skyvedørgarderobe og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra soverommet er det også utgang til balkongen.



BAD

Badet ligger i tilknytning til gangen og er helfliset. Det er innredet med servant, dusj med glassdører, vegghengt toalett med skjult systerne samt nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





LOFTET

På loftet finner man flere rom samt et bad. Rommene gir fleksible bruksmuligheter etter behov, men er ikke godkjent for varig opphold.

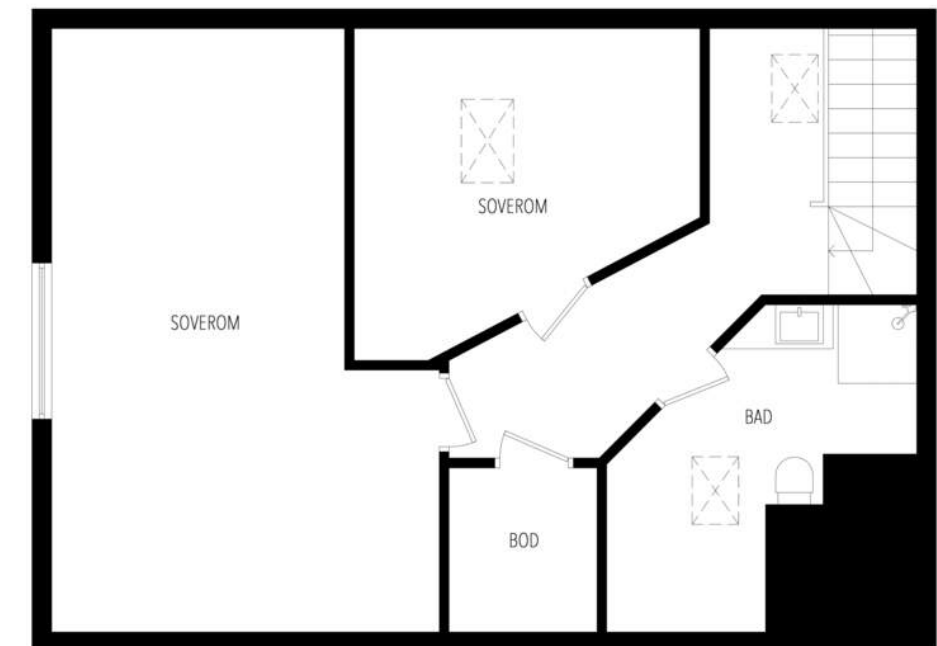


LOFTET

Badet har fliser på veggene og er innredet med toalett, dusjkabinett og servant.



PLANTEGNINGER



SAMEIET / ØKONOMI

Formuesverdi primær
951.828,- for 2023

Formuesverdi sekundær
3.807.312,- for 2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
13.411,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten nødvendig godkjenning er ditt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene.

Soverom på loftet er i originale plantegninger definert som

"loft". Deler av loft er tatt i bruk som soverom Bruksendring fra loft til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra loft til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Vann- og avløpsrørene inn til bygget ble byttet i 2025. Rørene videre opp til leiligheten er fra 2014.

Det er inngått en strømvtale med Norgespris.

Massasjebad medfølger handelen. Det er ca. 18 år gammelt, men fungerer etter det selger kjenner til som det skal. Flere deler er skiftet underveis. Det må påregnes utskifting av lokk.

Veien ut fra eiendommen er noe utvidet inn mot Prestegårdsveien. Utvidelsen er basert på en muntlig avtale med naboene og er ikke tinglyst.

I punkt 8 i egenerklæringen står det at drenering og utskifting av masser i gårdsrommet er utført av eier. Dette er ikke korrekt. Arbeidet er utført av fagfolk.

Selger opplyser at bygget etter hvert vil få nye eiere, og at det i

den anledning bør opprettes en ny sameiekonto. Det er også påbegynt en oppgradering av uteområdet.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/39/174/2:
20.02.1989 - Dokumentnr: 1500 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1988 - Dokumentnr: 6767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

29.07.1992 - Dokumentnr: 5946 - Målebrev
Fradeling av gnr 39 bnr 1430 fra bl.a. d.ed.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1403275 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:174 Snr:2

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i et område for boligbebyggelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i rød og gul støysone.

Kopi av kart, målebrev og reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte) ----- 88 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 101 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring)) ----- 3 578 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 3 591 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring)) -----

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Håvard Alfon Hansen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 107 700,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

Dato salgsoppgave
4.3.2026

Kjerneinformasjon

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Hellesto bygg.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2014

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er gravd ut masse i hele gårdsrommet og erstattet med dreneres pukk. Gjort av eier.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2014

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er gjort en del ved bygging av nytt kjøkken og garasje,blant annet nytt sikringsskap. Gjort av faglært slektning. Det er gjort en del elektriske installasjoner ved bygging av nytt bad 2020. Gand elektro. Har dokumentasjon på bad og skult varme i gulv stue, gang og kjøkken.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gand elektro



10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2014

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er gjort en del arbeid ved flytting av varmtvannsbereder til garasjen, gjort av faglært kollega fra jobben. Arbeid/installasjon av rør i rør system ved bygging av nytt bad er gjort av Sundvor vvs i 2020. Dette har jeg dokumentasjon på. Det ble samtidig installert nytt vann inn til kjøkkenet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sundvor vvs

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2013

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
2013 ble det montert varmpumpe i stua, dette er montert av firmaet som solgte den til meg, husker ikke hva de heter. De er nå konkurs og borte, har ikke dokumentasjon. Det er i 2020 montert en brukt varmpumpe i garasjen, utført av bekjent fra jobben. Det ble i 2021 satt inn ny vedovn, den er satt på plass av eier uten inngrep i pipa. Det ble satt inn nytt avtrekk på kjøkkenet i 2014, utført av eier.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
?????

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Det er oppført en liten bod ved garasjen som ikke er søkt godkjenning på.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17161064

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hansen, Håvard Alfon	2026-02-24

Identification

 Hansen, Håvard Alfon

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Hansen, Håvard Alfon	24/02-2026 08:40:02	BANKID



Tilstandsrapport

 Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 39, bnr. 174, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 20137-2564 Referansenummer: HP4681

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 3 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 4 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med mur/blokker, trekonstruksjoner med bordkledning. Saltak av sperr med betongtakstein.

En selveier leilighet i småhus med normalt vedlikehold inne, oppussede overflater fra ca 2022 i 2 etg, eldre overflater og bygningsdeler på loft.
Overflater ute med stort sett bra vedlikehold, enkelte vinduer og dører som er nyere, andre fra ca 1990 som bør vedlikeholdes/dører som bør utbedres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Liggene bordkledning, iflg eier er det betongelementer som kjerne/yttervegg som er påforet ute og inne.
Overlysvinduer på loft, øvrige vinduer fra 1990 tallet. Vinduer i tre i stue fra 2022, på soverom og kjøkken fra 2012. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører.

Balkong i betongdekke tildekket med tilfære og terrassebord, fra stue/soverom og fra område ved hovedytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malte vegger og tak. De fleste overflater i 2 etg er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Iflg eier er overflater pusset opp eller nye i tidsrommet fra 2011- Fliser i entre, overflater på loft.

Etasjeskille i betong 2 etg. ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i NS, mindre enn 15 mm målt gjennom hele rom eller under 10 mm på 2 meter. Etasjeskille mot loft i tre.
Mursteinspipe, vedovn i stue.

Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet"
Malte fyllingsdører inne.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på loft er eldre, ukjent alder men iflg tidligere rapport fra ca 1990, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Vinylbelegg på gulv med oppbrett, fliser på vegger, panel i tak. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, dusjkabinett. Ventil i tak for naturlig lufting.

Fliser på vegger, takplater. Vinylbelegg på gulv, ingen varmekabler. Plastsluk i gulv med synlig klemring.

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, dusjkabinett. Naturlig lufting.

Fuktsøkt i kott bak toalett uten unormale forhold.

Bad/vaskerom i 2 etg iflg eier nytt/renovert i 2020 av fagfolk/firma, eier har sjekkliste på utførelse samt faktura. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg. Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv/dusj, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring og skruer.

Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og normalt vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreksåpning fra skjult sisterner på toalett-kassen. Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i benkeskap på kjøkken mot bad/dusjnisjon uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2014 med lyse slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Er testet med papir og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 2 etg og kjøkken. Disse er funnet i orden, synlig dreksåpning fra vannfordelerskapet til bad. Vannledninger av kobber til bad loft. Avløpsrør i plast. Iflg eier er disse nyere.
Elektrisk styrt vifte til bad i 2 etg, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting/ventilasjon.

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i garasje, iflg eier fra ca 2014. Er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG Automatsikringer, el skap i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur av mur/blokker fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 5 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer/bygninger er byggegodkjent som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasje er byggegodkjent som er derfor ikke undersøkt.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 6 av 25

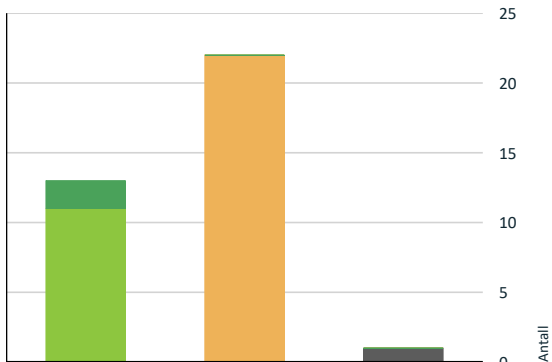
Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Fliser entré/ overflater loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille til loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 7 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2011	Modernisering	2 etasje pusset opp i perioden fra 2011, nye gulv, oppmalte vegger og tak
2013	Modernisering	Ny varmpumpe luft/luft.
2014	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Oppført garasje.
2020	Modernisering	Bad i 2 etg renover/nytt.
2023	Modernisering	Etterisolert med vindtetting og ny bordkledning og vinduer i fasade mot vest/stue.
2025	Modernisering	Satt opp/montert lettak over entre.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtakstein som tekking, basert på type/utforming og opplysninger fra tidligere rapport er disse fra ca 1990. sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/skader på enkelstein, noe mose på overflater stein/mønepanner. Halvparten av forventet brukstid på panner er oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, takfasader kan rengjøres etter behov.



Betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast, basert på type og opplysninger fra tidligere rapport er disse fra ca 1990. Sett fra bakkeplan/balkong og opplysninger fra selger er det enkelte tilpassinger/limte overganger og skjøtestykker men på befaringen ingen observasjoner på lekkasjer. Noe vannansamlinger/lite fall på takrenner sett fra balkong. Nedløp fra garasje til terreng. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner/utstyr basert på alder og anmerkninger med begrenset restverdi, alle nedløp bør tilkoples avløp for å unngå unødvendig fuktbelastning på mur/grunn. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Vannansamling i takrenne.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 8 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Nedløp fra garasje til terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggene bordkledning, iflg eier er det betongelementer som kjerne/yttervegg som er påforet ute og inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledning i 2 etg mot vest og ved denne seksjon er iflg eier fra ca 2023, er etterisolert og vindtettet og funnet i orden. Øvrig bordkledning er eldre, enkelte værslitasjer, tilfeldig valgte steder uten observasjoner på museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasader/bordkledningen vedlikeholdes etter behov, det bør monteres museband/sperre.



Liggende bordkledning.



Ingen synlig museband/sperre i luftespalte bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er synlig/tilgjengelig i knekott, skråtak er isolert men det er ikke etablert lufting. Ved slik løsning uten lufting av skråtakskonstruksjonen kan det oppstå kondensering mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp i dette skille. Dette kan ikke identifiseres her uten evt inngrep i konstruksjonen. Sett fra utside er det mindre sig/svank på konstruksjonen som må anses som normalt alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av evt isolering/lufting av skråtakskonstruksjonen, evt avklare utførelse/tilstand med destruktive inngrep/synliggjøring.



Synlige sperr og undertak, ingen lufting av skråtakskonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Overlysvinduer på loft, øvrige vinduer fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av ramme/karm på overlysvinduer trekker opp fukt men på befaringsdagen ingen synlige fukt/lekkasjer sett på innside utforingspanel. Pga kondensering på glass overlysvinduer er det enkelte bobling/avflassing av maling på glassramme. Øvrige vinduer fra 1990 tallet med værslitasjer/oppsprikking ute på ramme/klemlist for glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.

Tilstandsrapport



Værslitasjer/fukt i ramme på overlysvindu.

TG 1 Nyeste vinduer

Vinduer i tre i stue fra 2022, på soverom og kjøkken fra 2012. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Fabrikkmalte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører fra 2012/14, hovedytterdør fra ca 2012. Hovedytterdør har fuktskader/svelling i nedre kant dørblad, balkongdører fra soverom og stue har ikke fagmessig oppkant/beslagsløsning under terskel, kun skummet og dermed fare for fuktinntrenging inn under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad på hovedytterdør må påregnes utbedret eller byttet, utbedre/montere beslag under terskel på balkongdører.



Ikke fagmessig løsning under terskel på balkongdører.



Fuktskader/svelling i nedre kant dørblad hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongdekke tildekket med tilfarere og terrassebord, fra stue/soverom og fra område ved hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong av betong, tilfarere og terrassebord, enkelte skjevheter på overflater. Overflater i tre/rekkverk er værslitte med en del malingsavflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse/tilfarere kan evt rettes opp, vedlikeholde overflater i tre.



Værslitt/malingsavflassing på overflater i tre.



Malingsavflassing på rekke

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Skjevheter på overflater/terrassebord.

INNENVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte vegger og tak. De fleste overflater i 2 etg er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Iflg eier er overflater pusset opp eller nye i tidsrommet fra 2011-

TG 2 Fliser entré/ overflater loft

Fliser i entre, overflater på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprikk i gulvflis ved hovedytterdør, enkelte bom/hullyd under flisene. Noe knirk i enkelte gulv/undergulv, spesielt på loft. Sprikk i mykfuger overganger på panel/listverk på vegger og tak, uferdig laminatgulv mot trapp/rekkverk på loft og i bod rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med sprikk kan byttes. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Overflater/mykfuger med sprikker/avvik kan utbedres/refuges og males. Ferdigstilte overgang laminatgulv mot trapp/rekkverk og rundt pipe på gulv.



Sprikk i flis, bom/hullyd under.



Sprikker i mykfuger/overflater loft.



Mangel av list/fug mot rekkverk på trapp.



Uferdig rundt pipe på loft.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong 2 etg. ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i NS, mindre enn 15 mm målt gjennom hele rom eller under 10 mm på 2 meter.

TG 2 Etasjeskille til loft

Etasjeskille mot loft i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stort soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 11 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Sett ved takgjennomføringen synes eldre renner på pipens overflater men iflg eier er dette utbedret med å beslå pipe over tak. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

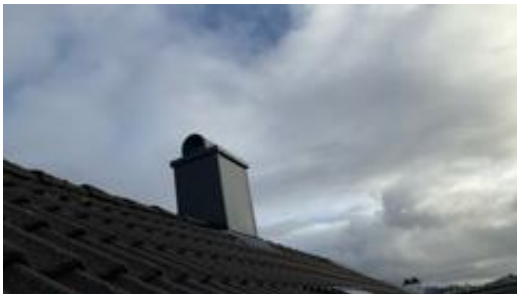
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, ildsted kan evt funksjonstestes/konfr evt eier.



Vedovn i stue.



Pipe over tak er beslått med beslag.

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte fyllingsdører inne, det er en del sprikk i fug/fyllinger, malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører med behov kan utbedres.



Sprikk i maling/fug i fyllinger.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad på loft er eldre, ukjent alder men iflg tidligere rapport fra ca 1990, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Vinylbelegg på gulv med oppbrett, fliser på vegger, panel i tak. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, dusjkabinett. Ventil i tak for naturlig lufting.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 12 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Bad på loft.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten skader/mangler men det er ufagmessige/brede mykfuger i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, er av visuell karakter.



Ufagmessige/brede mykfuger i innvendige hjørner.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, ingen varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet er etablert med noe fall men mindre enn dagens anbefaling, evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke vurdert pga kabinettets størrelse og plassering. det er ingen beskyttelse/list på beleg oppbrett dørterskel med fare for nedtråkk.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vinyl oppbrett terskel bør beskyttes/montere list ol.



Ikke beskyttelse på terskel oppbrett dør.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv med synlig vinylbelegg tilsluttet med klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og normalt vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 13 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Naturlig lufting

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, ingen tilluftsspalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres samt etablere tilluftsspalte i dør/karm for å lukke avviket

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøkt i kott bak toalett uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

2 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2 etg iflg eier nytt/renovert i 2020 av fagfolk/firma, eier har sjekklste på utførelse samt faktura. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult systerne. Elektrisk styrt vifte på vegg. Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Bad/vaskerom.

2 ETG > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.

2 ETG > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Enkelte fliser på gulv med bom/hulld under.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 14 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



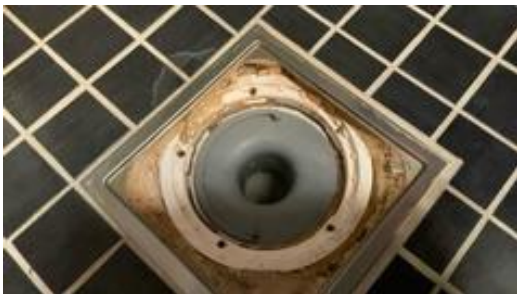
Bl.a område på gulv med bom/hullyd under.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv/dusj, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring og skruer.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Sluk i gulv.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sistene. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og normalt vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreksåpning fra skjult sistene på toalettassen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Drensåpning fra toalettassen.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i benkeskap på kjøkken mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 15 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2014 med lyse slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 2 etg og kjøkken. Disse er funnet i orden, synlig dreksåpning fra vannfordelerskapet til bad.



Vannfordelerskap.



tengekran på vann i garasje.

TG 2 Vannledninger av kobber

Vannledninger av kobber til bad loft.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Iflg eier er disse nyere.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte til bad i 2 etg, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting/ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, kun naturlig på bad på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, montere elektrisk styrt vifte på bad loft samt etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i garasje, iflg eier fra ca 2014. Er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TG 2 Varmepumpe luft/luft

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 16 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe iflg eier fra 2013, minst halvparten av forventet levetid overstegget, derav TG.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, el skap i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952 Oppgradert el anlegg fra ca 2011.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Er gjort med hjelp/elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at enkelte arbeider er gjort som venntjenester/det foreligger ikke samsvarserklæring/sluttkontroll på utførte arbeider samt ett par sikringer er ikke merket i skap, anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.



Felles el skap i tak entre.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur/blokker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av murblokker fra byggeår, sett på overflater er det en del malingsavflassing på overflater, riss og sprikker samt rustavskallinger over vinduer/dører i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur vedlikeholdes/utbedres.



Grunnmur.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Ingen rekkverk/fallsikring på felles trapp ute.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 18 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bilparkering.

Byggeår

2014

Kommentar

Iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt. Denne er bygget som egeninnsats med hjelp, anbefales med en nærmere vurdering av denne.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2014 Nybygg Byggeår.

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 19 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

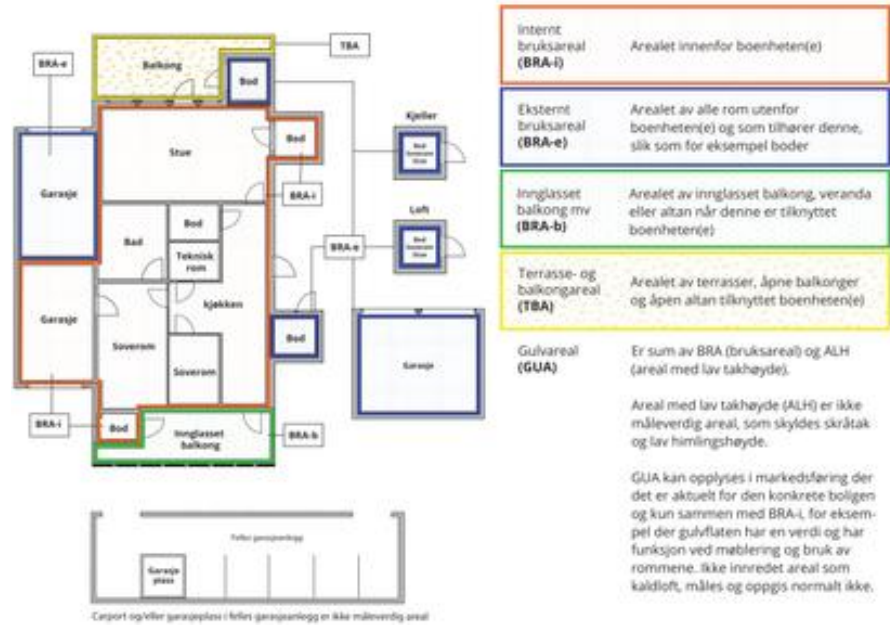
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 20 av 25

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	29			29	
2 etg	76			76	51
SUM	105				51
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bad, soverom, kott, bod/loftsrom		
2 etg	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Balkong på ca 51 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Garasje i 1 etg på ca 40 m2 er ikke del av hoveddel og er derfor tatt med i egen arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer/bygninger er byggegodkjent som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasje er byggegodkjent som er derfor ikke undersøkt.

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Håvard Alfon Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	174		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Prestegårdsveien 11							
Hjemmelshaver Hansen Håvard Alfon							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Austrått i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Via Gamle Ålgårds veien til Prestegårdsveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	23.02.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	24.02.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 174
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HP4681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20137-2564

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 25 av 25

24.02.2026, 15:38

Energiattest | Registrer energimerke | Enova Energimerking

Bokmål

| ENERGIMERKE

✓ Energiattest opprettet!



Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES

Energiattest utstedt: 24.02.2026

H0201

Knr: 1108 Gnr: 39 Bnr 174

Bygningsnummer: 170080378

Boligens energiattest

Gyldig til 24.02.2036



Last ned

Del ^

Gå til forside

Snarveier

Om energimerkeordningen

Hvordan energimerker jeg en bo

HOPP TIL HOVEDINNHold

<https://portal.ems.enova.no/registrer-energimerke/be770d26-12fa-4d2a-9fc7-5783a985f3e0/energiattest>

1/2

24.02.2026, 15:38

Energiattest | Registrer energimerke | Enova Energimerking

Hjelp

Personvern og cookies

Tilgjengelighetserklæring

Nettredaktør

Kontakt

Kontakt oss

| ENERGIMERKE

https://portal.ems.enova.no/registrer-energimerke/be770d26-12fa-4d2a-9fc7-5783a985f3e0/energiattest

2/2



Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 14:24

Side 1 av 6

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

DAGBOKFØRT

17.06.88 06767

SORENSKRIVEREN I SANDNES

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 39	Bnr. 174	Fnr.	Kommune SANDNES
2. Eier	Navn STEINAR WALDE Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjone og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83



Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attestingstidspunkt 2025-10-10 14:24

Side 2 av 6

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	37/100	21		
2	B	36/100	22		
3	B	27/100	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100/100	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
15/6-88		Tordis Alise Walde			
Sted		Sandnes			
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	
Kjernehus A/S		Postboks 287, 4301 SANDNES		623700	



Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attestingstidspunkt 2025-10-10 14:24

Side 3 av 6

2

Gnr. 39 Bnr. 174 Sandnes
Hågeveien
SITUASJONSPLAN

RIVSVEI E18

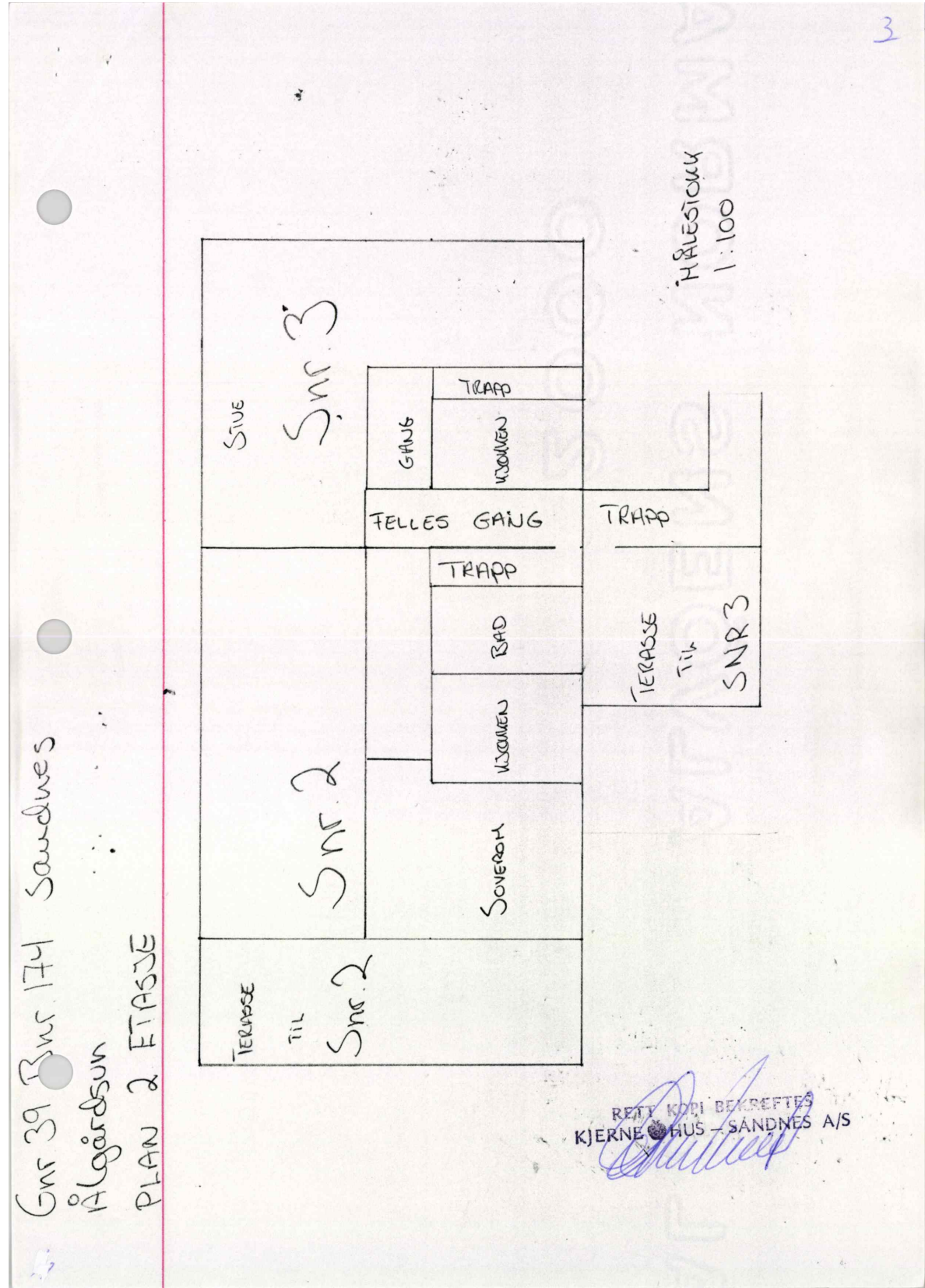
11m
24m
10m
25m
30m
50.1m
HÅGEVEI
1-500

RETT KOPI BEKREFTES
KJERNEHUS - SANDNES A/S



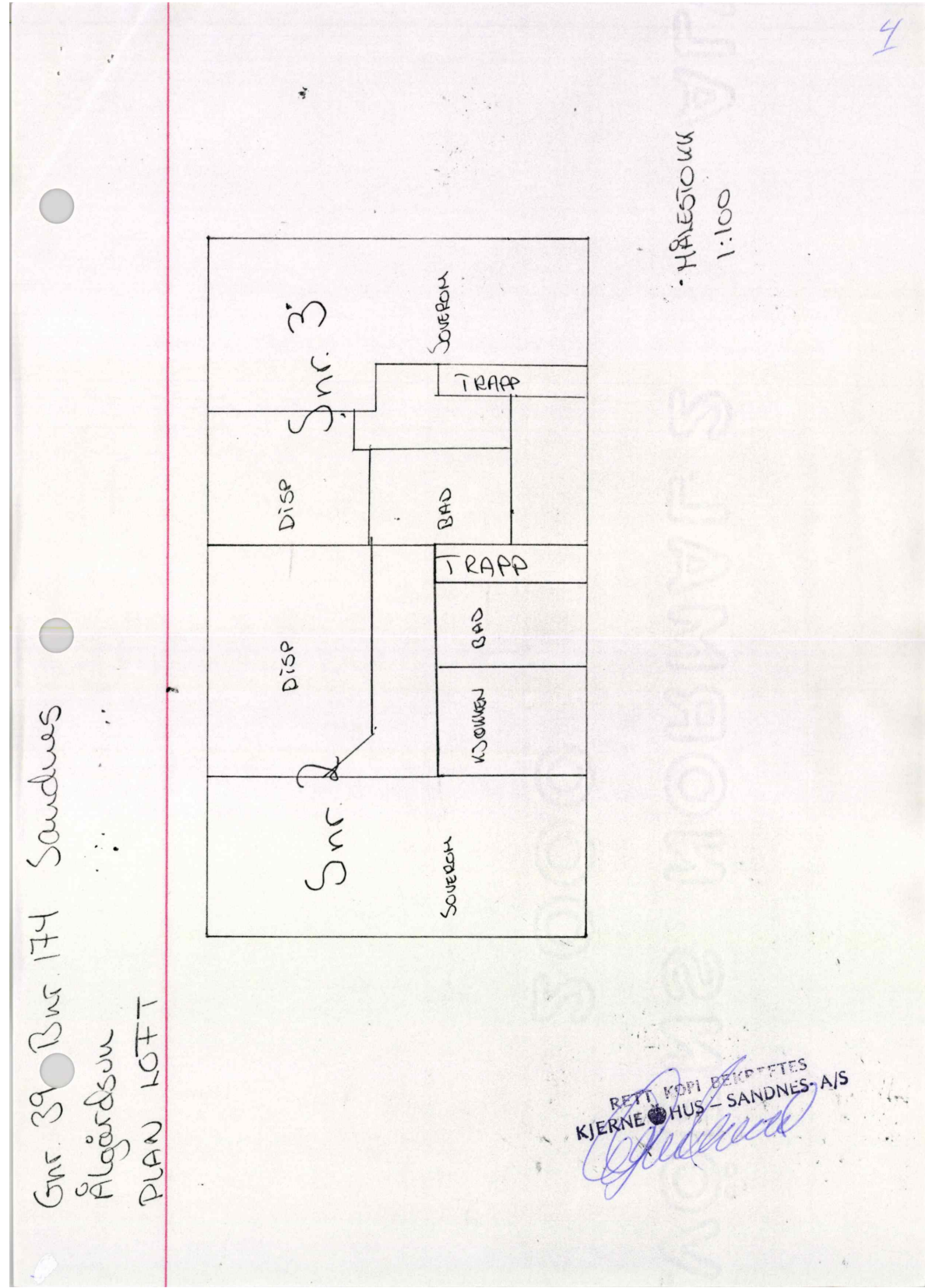
Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 14:24

Side 4 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 14:24

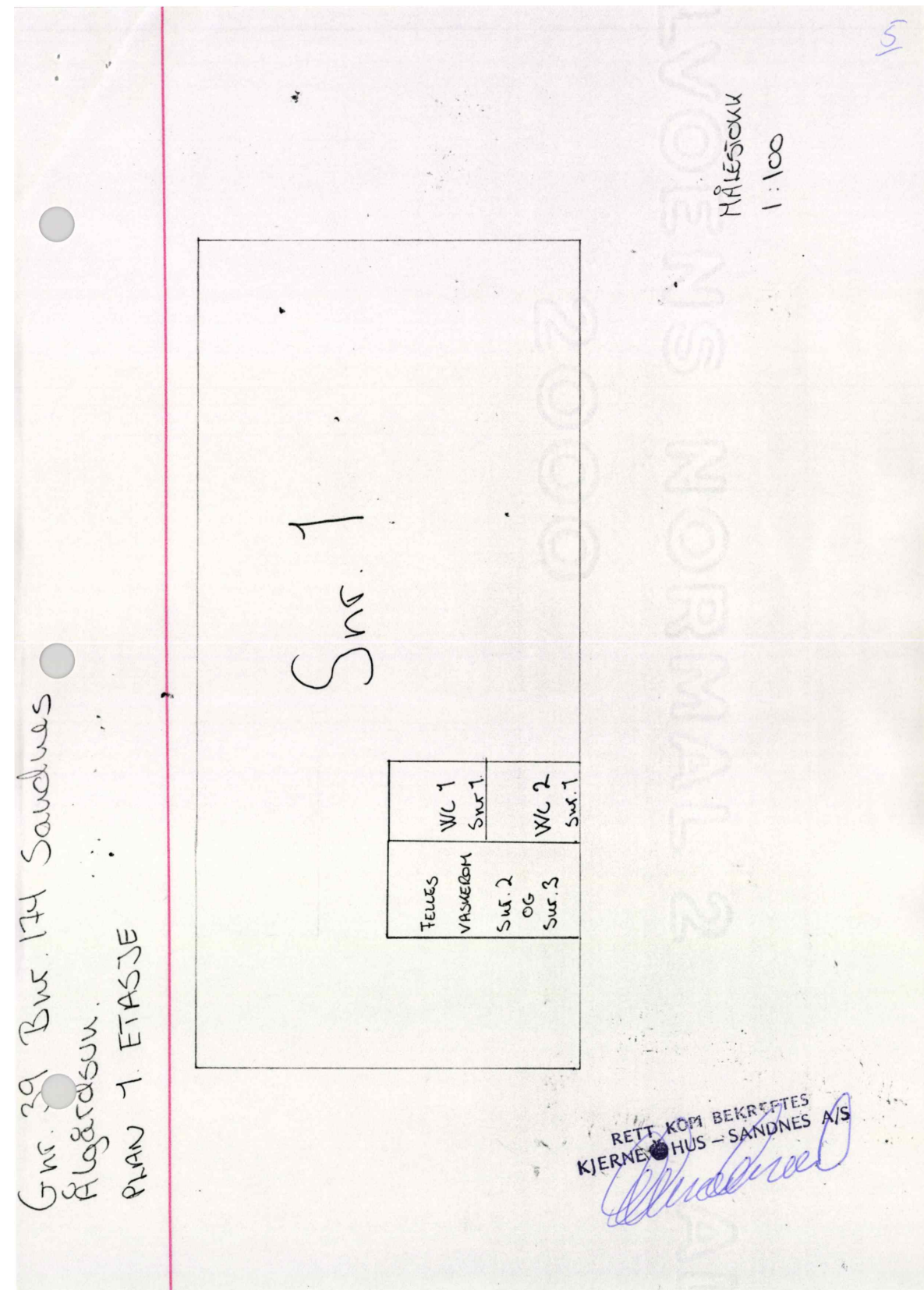
Side 5 av 6





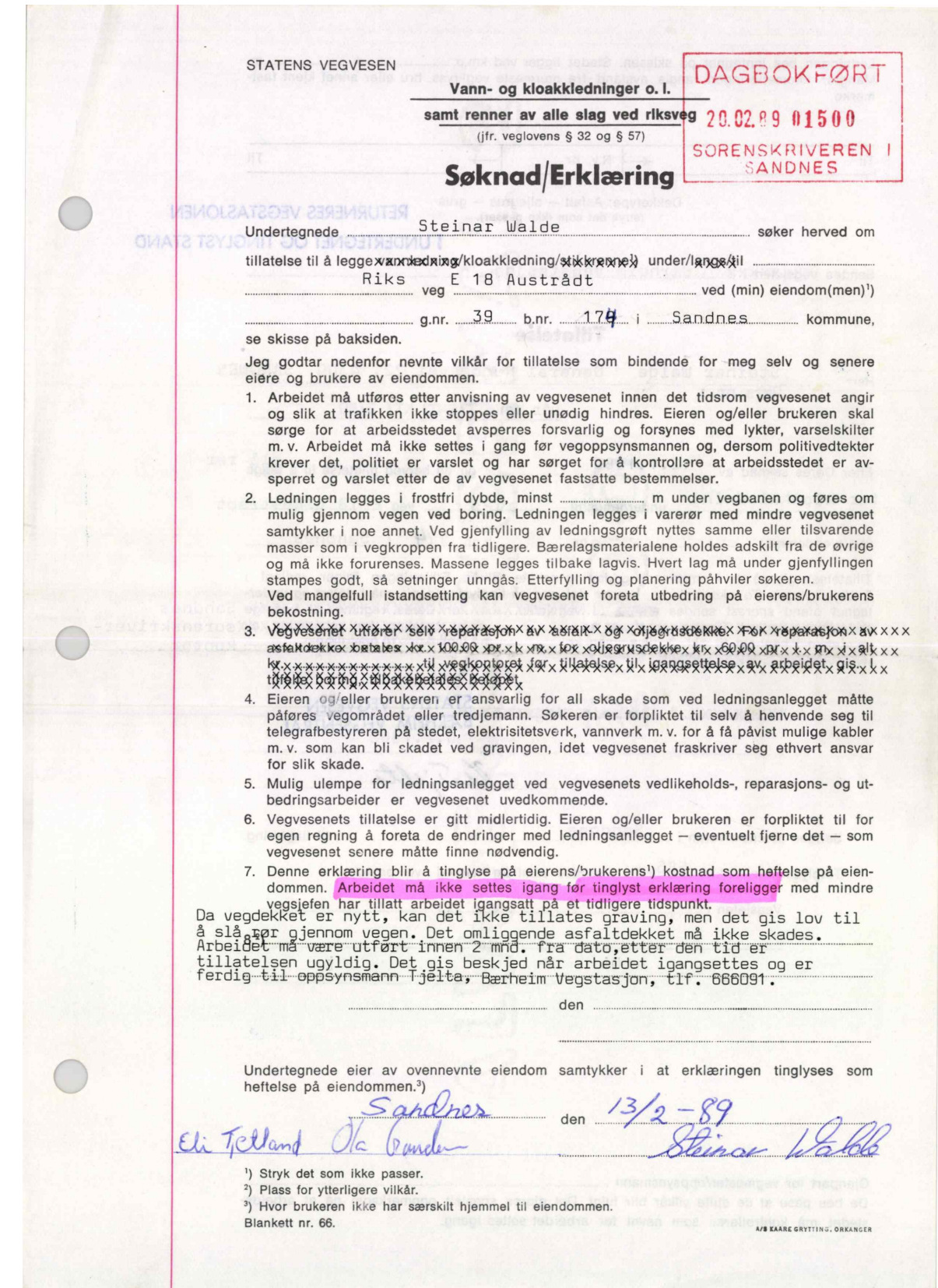
Attestert kopi av dok.nr. 1988/6767/43
Attestingstidspunkt 2025-10-10 14:24

Side 6 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 1989/1500/43
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 14:08

Side 1 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 1989/1500/43
Attestingstidspunkt 2025-10-10 14:08

Side 2 av 2

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Til R.v. nr. Til

Dekketype: Asfalt — oljegrus — grus
(stryk det som ikke passer).

**RETURNERES VEGSTASJONEN
I UNDERTEGNET OG TINGLYST STAND**

Sendes ~~vegskjema~~ **Bærheim Vegstasjon**

Tillatelse

Herr **Steinar Walde** General Rugdesvei 22, 4300 SANDNES
Pers.nr.:
vår ref. 774-02 KT/ 7/89

Etter Deres søknad av **12.1.1989** gir en herved tillatelse til å **slå rør**
for kloakkledning under ~~veg~~ **riks** veg **E 18 v/Austrådt**
ved eiendommen g.nr. **39** b.nr. **174** i Sandnes

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i
3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-
tegnet stand snarest sendes ~~til Vegsjefen~~ **til Vegsjefen** ~~til Vegsjefen~~ **Sandnes**
~~erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr.~~ **samt betaling for reparasjon** ~~til Vegsjefen~~ **sorenskriver-**
vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. **må innbetales til postgiro** ~~til Vegsjefen~~ **kontor**
~~til Vegsjefen~~ **til Vegsjefen**

**STATENS VEGVESEN
BÆRHEIM VEGSENTRAL**
6.2.1989
K. Tjeltn

Sendes sorenskriveren i **Sandnes** til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. **585,-** sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i den

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

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	
Formøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

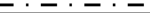
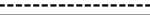
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdse	
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	
RpDetaljeringsSone	

SANDNES
KOMMUNE

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

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

SANDNES
KOMMUNE

BYGGESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGESOMRÅDER

- Områder for boliger/multibetjente anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bolikkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnetage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingshus (kino, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Områder for særskilt angitt allmennydig formål
- Allmennydig barnetage
- Allmennydig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennydig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)
- Allmennydig kirke
- Allmennydig forsamlingshus (grendehus mv.)
- Allmennydig administrasjon
- Områder for leiebøyer og beveringssteder
- Høst med tilhørende anlegg
- Bevering
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

LANDBRUKSOMRÅDER

- Områder for jord- og skogbruk
- Områder for reindrift
- Områder for gartneri
- Områder for pansehager
- Annet landbruksområde

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Park/belt i industriområde

FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRILUFTSOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Sikingsvei
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Løype
- Annet friluftområde
- Friluftområde i sjø og vassdrag
- Badestrand
- Småbåthavn
- Regattbane
- Annet friluftområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER

- Hyspeningsanlegg (hysperterre, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Siddeleg og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

FELLESOMRÅDER

- Felles areal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gåstie
- Felles areal for garasjer
- Felles grunntale
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

FORNYELSESSOMRÅDER

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Løypeanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnefund
- Privat emblettanlegg (land)
- Privat emblettanlegg (sjø)
- Områder for anlegg i grunnen
- Områder for anlegg og drift av kommunale tekniske virksomheter
- Drinksanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerk (telekommunikasjon)
- Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvarets virksomhet
- Områder og anlegg for drift av radionavigasjonsbepreder utenfor flyplass
- Fiskebruks
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friluftstasjon ved vei
- Rekreasjonsområde rundt flyplass
- Grunnvarmeanlegg
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaregion
- Beveringsområde for bygninger og anlegg
- Bevering av bygninger
- Bevering av anlegg
- Bevering av landskap og vegetasjon
- Områder for steinrødd og masserett
- Andre områder for vesentlige beredningsnær
- Områder for reindrift
- Pelstyreanlegg
- Handelsgrønt
- Områder for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornytelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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 / Allmennydig
- Vasserveianlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekreasjonsbestemmelser
- Hilferdig trafikkområde
- Ukjent formål

Begrensninger grense

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargen
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan beveringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekreasjonsgrense

Reguleringsformål

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Hyspeningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Stillelig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friluftstasjon
- 641 - Rekreasjonsområde flyplass
- 642 - Grunnvarmeanlegg
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Beveringsområde
- 661 - Bevering av bygninger
- 662 - Bevering av anlegg
- 663 - Bevering av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornytelsesområde
- 991 - Formidlingskrets
- 992 - Hilferdig trafikkområde

1 Tegnforklaring kommuneplan



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

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

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

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_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						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Kommuneplan

Adresse: Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/174/0/2

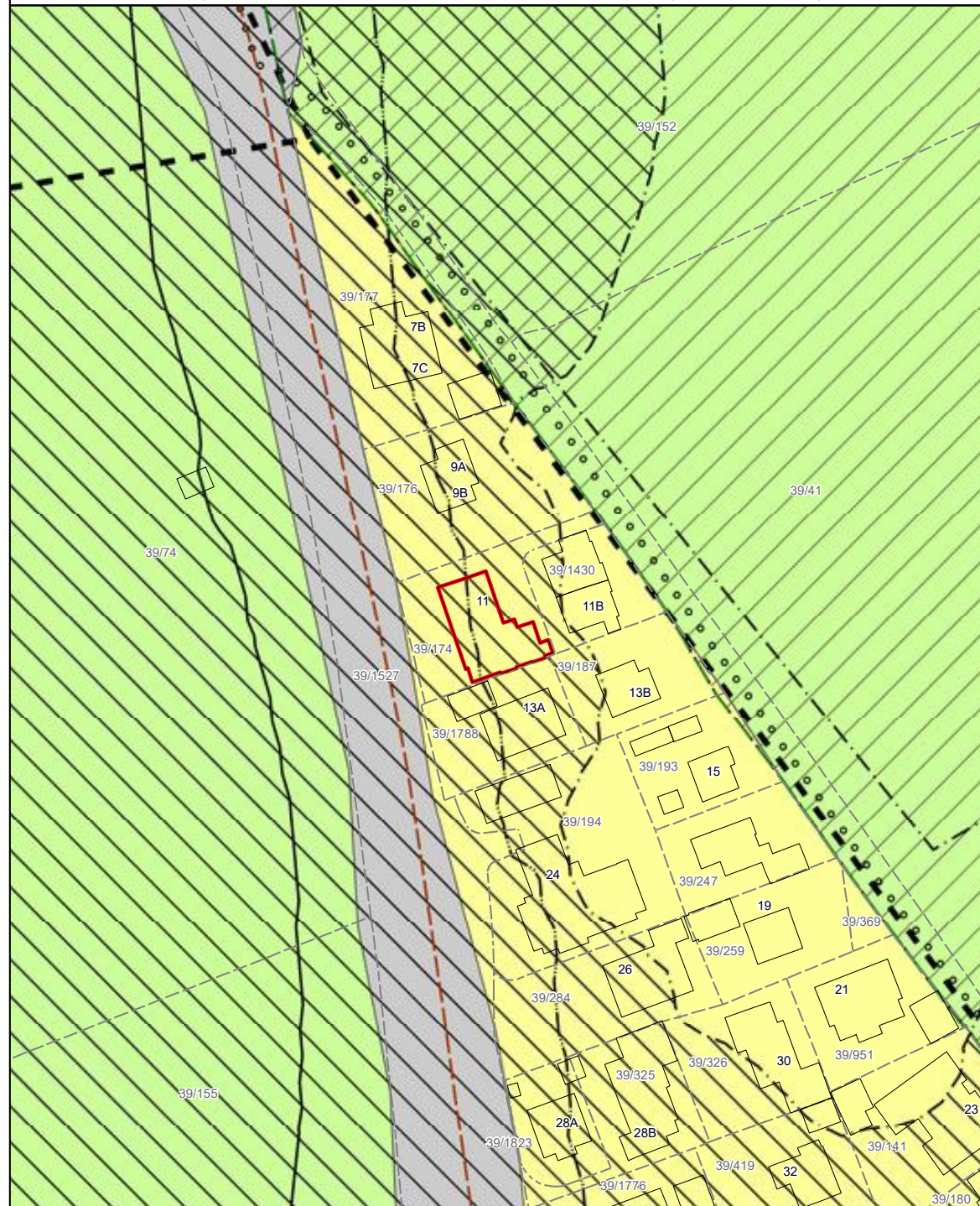
Dato: 2025-09-17

1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Grunnkart

Adresse: Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/174/0/2

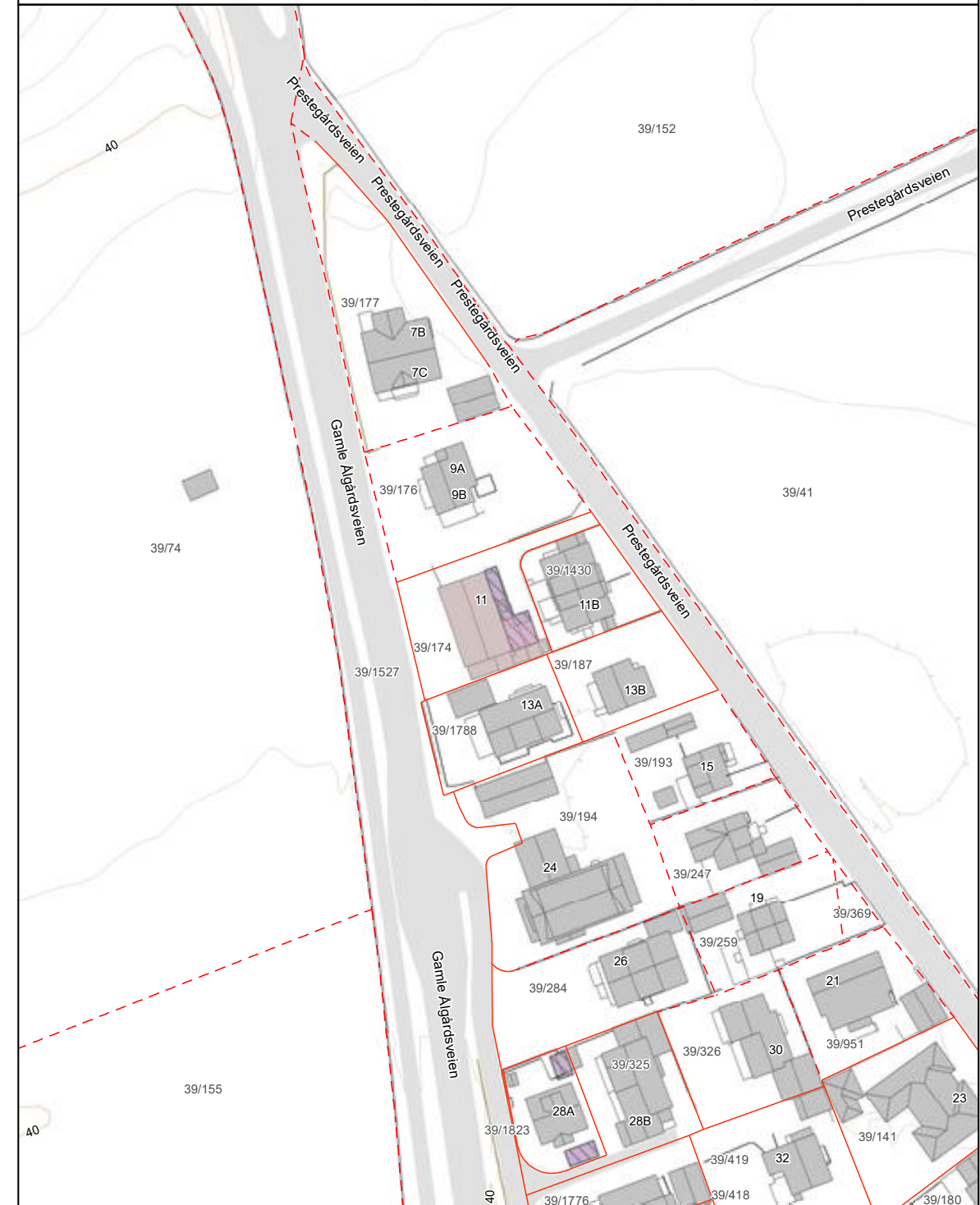
Dato: 2025-09-17

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)

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





15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.05.23
Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

1

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner..... 6

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9) 6

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.)..... 6

 1.1.1Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2) 6

1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4)..... 7

1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)7

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2) 7

1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9)..... 7

1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)..... 8

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

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

1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8)..... 10

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

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8) 11

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

1.13 Utnyttelse..... 11

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)12

1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5) 13

1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 13

1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 15

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 15

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad 15

1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8)..... 16

1.21 Parkering 17

 1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 17

 1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 17

 1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 18

1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)..... 19

 1.22.1 Mobilitetsplan 19

 1.22.2 Mobilitetspunkt 19

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8) 19

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6)..... 19

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5) 19

1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 20

1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8) 22

1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8) 22

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)..... 23

1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5) 23

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 23

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5) 23

1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5) 23

1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11)..... 24

1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)..... 24

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge 24

1.37 Retningslinje Naust 24

1.38 Medvirkning i planprosesser 25

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 25

2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)..... 25

 2.1.1 Handelslokalisering..... 25

 2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5)..... 26

 2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2)..... 26

 2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter 26

2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) 27

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) 28

 2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3..... 28

 2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2)..... 29

 Bestemmelser til enkeltområder: 29

2.4 Områder for fritidsbebyggelse 30

 2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1) 30

 2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6)..... 30

 2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5) 31

 2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1) 31

 2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1) 32

 2.4.6 Parkering..... 32

 Bestemmelser til enkeltområder 32

2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)..... 33

2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)..... 34

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) 36

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

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

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

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

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

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

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

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

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

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

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:

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

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

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

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

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

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

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

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

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

Stedsanalyse:

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

Retningslinjer til stedsanalyser:
Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstillende følgende krav:

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

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

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

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

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

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

a) Overvann

Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

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

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

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

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

b) Vassdragsmiljø

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

Retningslinje stille områder

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

Retningslinje støyskjerming

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

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

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

1.13 Utnyttelse

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

Retningslinje <i>Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.</i> <i>I byutviklingsaksen vist i strategisk arealkart bør utnyttelsen være mellom 70- 180 % BRA.</i> <i>Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.</i> <i>I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.</i> <i>I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.</i> <i>Øvrige områder: 60-100 % BRA</i>

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

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

- Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
 - Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA leggs på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.

- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

Arealkrav:

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

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

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

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

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering <i>For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompenserende kvaliteter.</i> <i>Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.</i>

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

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

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

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

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

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

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

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

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

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

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

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

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

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Turstier

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

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

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

1.21 Parkering

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

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

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

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

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

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

Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet

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

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

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

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

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

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

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

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

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

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

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

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

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

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

Retningslinje parkering

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan

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

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

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

1.22.2Mobilitetspunkt

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

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

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

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

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

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

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

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

1.26.1 Generell bestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:

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

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m³ masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede. Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

Retningslinje

Massedisponeringsplan skal dokumentere:

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

- a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.
- b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

Retningslinje sykkel

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

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

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

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.

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

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

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillattes:

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

Retningslinje

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

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

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

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

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

1.37 Retningslinje Naust

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

1.38 Medvirkning i planprosesser

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

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

Lokalsenter Hommersåk

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

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

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

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklistar.

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

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

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

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

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

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:

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

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

Plankrav

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

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

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen. Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet. Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

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

Utnyttelsesgrad

Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy

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

Krav til bygge- og anleggsfasen

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

Parkering

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

Særskilte rekkefølgekrav

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

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

- f) **Ha59 Vatnekrossen:** Det tillates kun næringskategori 3.

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

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

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

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

Unntak fra plankrav:

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

Retningslinje fortetting på enkelttomter

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

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

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

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

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

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

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

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

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

c. Lurahammeren (Lu24)

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

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

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

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

e. Jadarmarka (Se17)

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

f. Høylandsmyra (Au24)

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

g. Tronsholen (AU29)

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

h. Stokkeland (Ga26)

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres. Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

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

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer. Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

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

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

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

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

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

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

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø:	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	100 m² BRA inkl. bod.	150 m² BRA inkl. bod.

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

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

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

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

Tak:

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

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

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

Høydeangivelse frittliggende bod:

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

Kjeller:

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

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

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

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

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

2.4.6 Parkering

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

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

Bestemmelser til enkeltområder

Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle

I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

Hø18 Breivik

Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

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

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

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

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

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

Hø31 Foreknuten

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

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

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

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

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

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

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

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

Byggeområde for fritidsbustader:

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

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

Lauvvik- sør (Hø10)

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

Gjøysa gård (Fo23)

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

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

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

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

a Norestraen (Trf4)

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

b Dale (Ha10)

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

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

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

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

c Tronsholen (Trf5)

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

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

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

e Hoveveien (Trf8)

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

f Midtbergmyra (Trf9)

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

g Prinsensvei 5 (Lu15)

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

h Riska (Ri5)

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

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

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

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

j Bikinifabrikken (Fi16)

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

k Sa11, Gamle brannstasjon

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

l Ha61, Skippergata

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

m Hø55 Bakernes paradis

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

n Lu42 Forussletta

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

o Ma22 Malmheim sentrum

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

p Lu39 Stavangerveien

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

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

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

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

a. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)

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

b. Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9

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

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

Retningslinje idrettsanlegg

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

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

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

Nærmiljøanlegg

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

Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport

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

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

Bestemmelser til områder for massedeponering

Deponeringsområde Sviland (Sv11)

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

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

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

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

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

Fo3 Fossandmoen

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

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

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

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

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal

Fo24 masseuttak Nedre Espedal

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

Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

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

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

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

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

Retningslinjer til Fo24:
Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

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

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

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

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

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

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

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

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

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

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

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

Lokalisering

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.
Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

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

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

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m2 BYA	200 m2 BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

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

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

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

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m² BRA inkl. bod	120 m² BRA inkl. bod.

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.
Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivarettatt.

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

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

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen

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

Hø16 Vårli

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

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

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

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

LNF-områder der utbygging kan skje:

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska

Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel

Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsjnteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyingene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3)
Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310_1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310_3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen. Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringinggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02

Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien. Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan. Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06

Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810_20

Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21

Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er slutført.

Hensynsone for Stokkastø H820_03

Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan. Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820_04

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- Plassering og arealbehov for nytt togstopp
- Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold
- Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn
- Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen. Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte hele området. Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:

Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan. Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

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

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftssinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkost til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, lms Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. ”Gytefelt”

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i [Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3](#)

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

Retningslinje

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

Retningslinje

Hensynssone H590_1 (Åreskjold):
Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen:)
Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m² BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

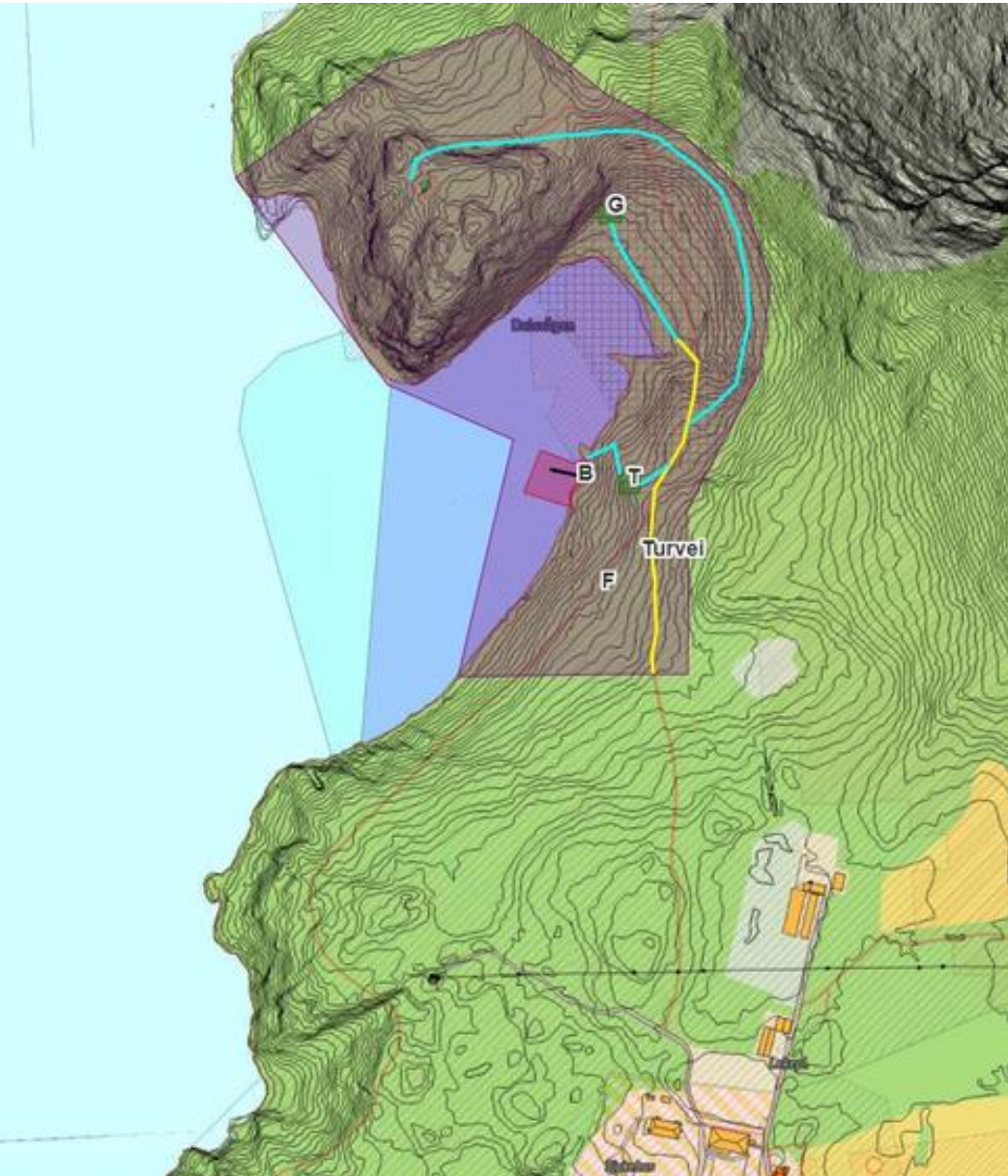
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

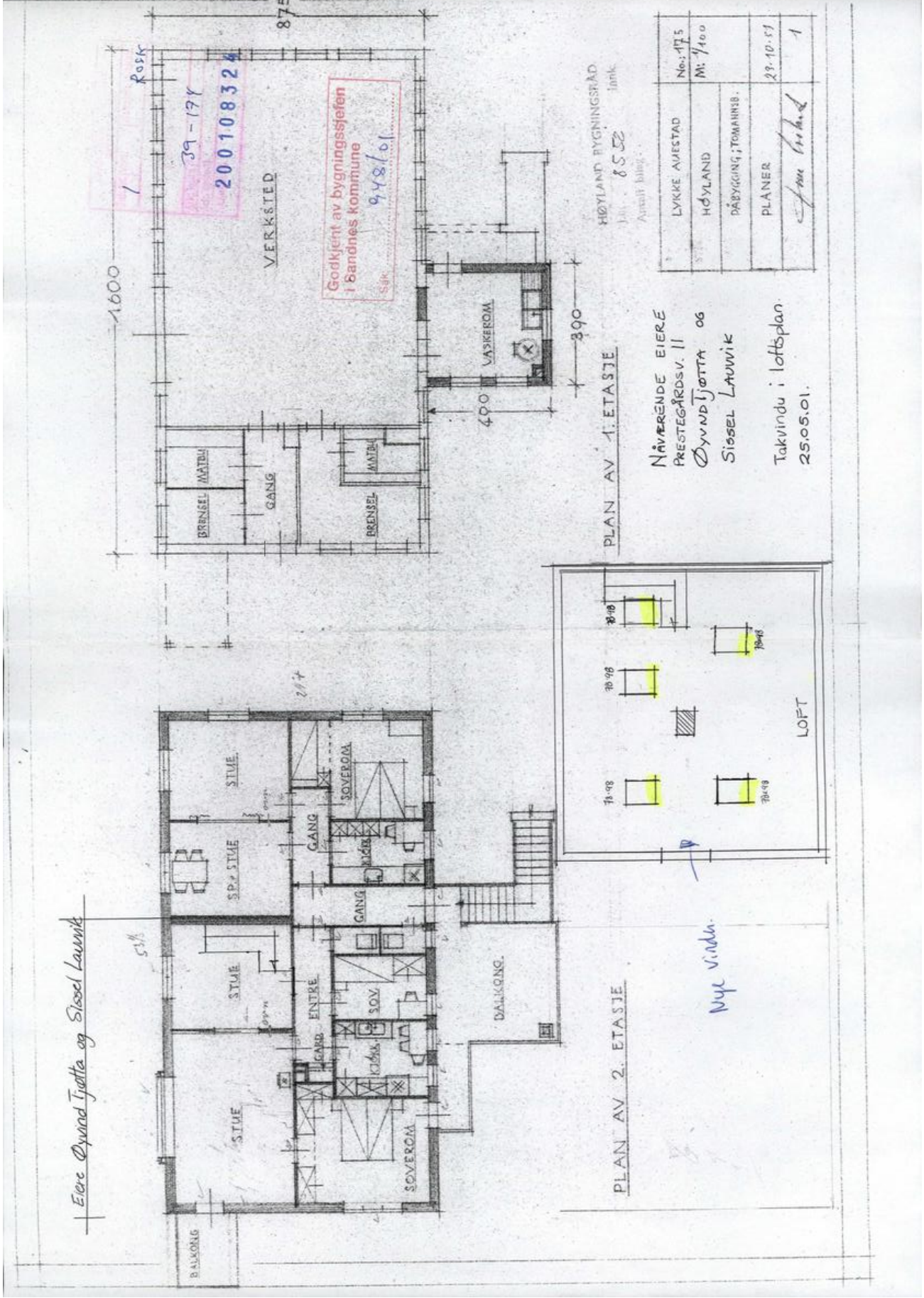
Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



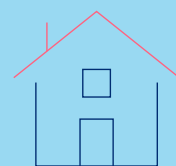
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Prestegårdsveien 11, 4325 SANDNES. Gnr. 39, bnr. 174, snr. 2 oppdragsnr.: 1230260001
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no