DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nøtteveien 14B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Nøtteveien 14 B, 4327 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1149

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 54 m²



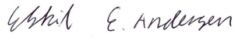
Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2342 **Eiendomsverdi ref nr:** FA9756

Foretak: Taksering Vest AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 1976.
Tak i betongkonstruksjon med tett tekke.
Yttervegger i betongkonstruksjon med fasade av trekledning.
Etasjeskillere i betongdekke.
Leiligheten har hatt oppgraderinger av nyere dato.
Blant annet:
-Vindu og balkongdør i stue fra 2025.
-Kjøkken fra 2026.
-Overflater er oppgradert i 2026.

Leiligheten gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp.
Yttervegger i betongkonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd trekledning.
Vindu fra 2025 ved stue/balkong i tre med isolerglass.
Resterende vinduer fra 1994 i tre med isolerglass.
Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon.
Balkongdør fra 2025 i tre med isolerglass.

Innglasset balkong med skyvefelt i metall/glass, malte vegger og himling, belagt med terrasse brikker i tre fra 2026.
Areal: ca. 7m2

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Leiligheten har etasjeskillere i betongdekkelementer.
Malte innerdører i tre med slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom av ukjent eldre dato. Ca. 1990 tallet.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Flislagt gulv.
Eldre plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj meg glassdører.
Toalett montert på gulv.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Dusj og opplegg vor vaskemaskin er etablert i 2026.
Normal slitasje registreres på innredning.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra stue mot bad, uten å påvise unormale forhold.
TG IU er satt da hulltaking ikke er foretatt mot dusjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skapplass.
Fliser på vegg mellom veggskap og benkeplate.
Alle hvitevarer er frittstående.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon via veggventil i stue og via ventiler i vindu på soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

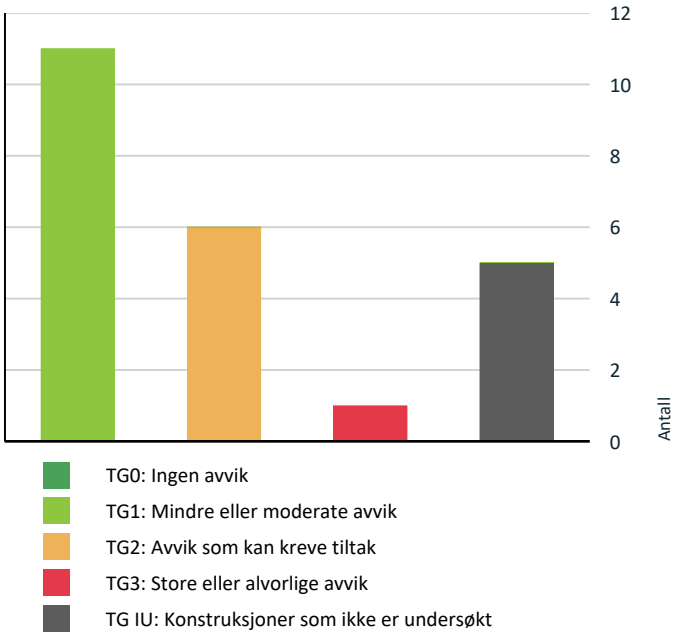
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

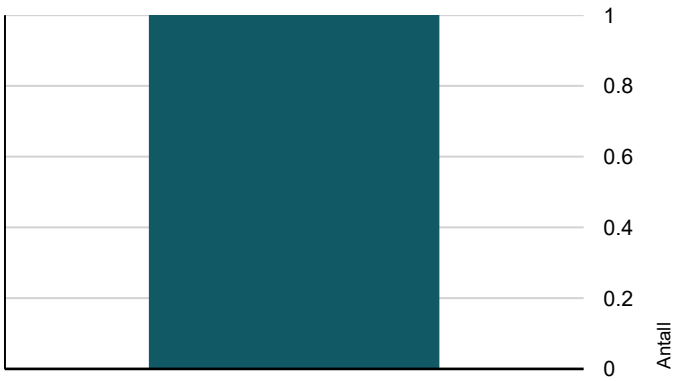
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongkonstruksjon med tett tekke.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i betongkonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vindu fra 2025 ved stue/balkong i tre med isolerglass.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Resterende vinduer fra 1994 i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskiftninger av vinduer.

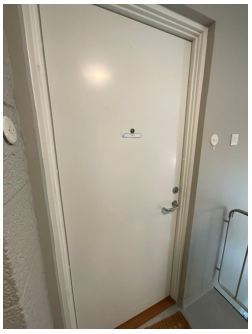




TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon.
Balkongdør fra 2025 i tre med isolerglass.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med skyvefelt i metall/glass, malte vegger og himling, belagt med terrasse brikker i tre fra 2026.
Areal: ca. 7m2



INNVENDIG

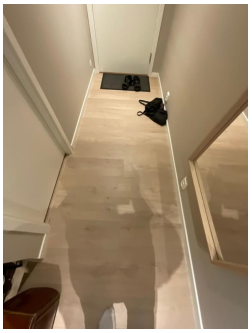
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflater fra 2026.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskillere i betongdekkelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i tre med slette dørblad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av ukjent eldre dato. Ca. 1990 tallet.

Tilstandsrapport





5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

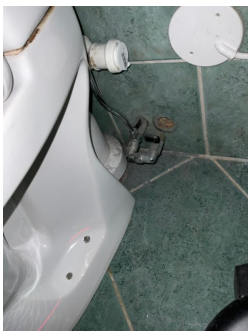
Vurdering av avvik:

• TG 2 grunnet alder og slitasje.
Eldre rørføring ved toalett registreres.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll anbefales.

• Oppgraderinger bør på sikt påregnes.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

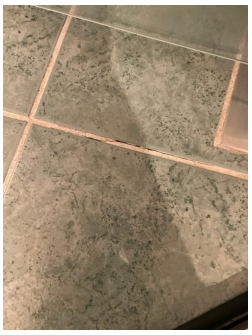
Vurdering av avvik:

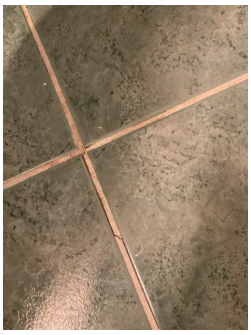
• Fallet er i underkant av dagens krav.
Sprekker og slitasje i fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport





5. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet (bad) er oppført før år 2000. Vanntett sjikt/membran fra denne perioden anses å ha oppnådd en alder hvor forventet funksjonstid er utløpt. Det foreligger derfor økt risiko for svekkelser i tettesjiktet, med påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. TG3 settes på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan ikke forventes samme sikkerhet mot fuktinntrengning som for et nyere våtrom. Sannsynligheten for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner øker med alder. På bakgrunn av våtrommets alder og registrerte avvik anbefales våtrommet totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj meg glassdører.
Toalett montert på gulv.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Dusj og opplegg vor vaskemaskin er etablert i 2026.
Normal slitasje registreres på innredning.

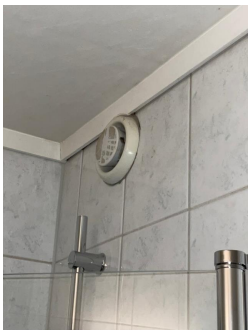
5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot bad, uten å påvise unormale forhold.
TG IU er satt da hulltaking ikke er foretatt mot dusjonen.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

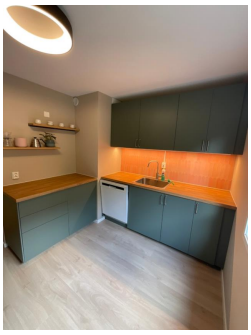
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av 2026, velutstyrt med god skapplass.
Fliser på vegg mellom veggskap og benkeplate.
Alle hvitevarer er frittstående.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Tilstandsrapport





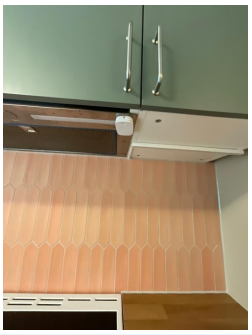


5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

• Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil i stue og via ventiler i vindu på soverom.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav/standard til ventilasjon i boliger.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Det anbefales å etablere flere ventiler for å bedre ventilasjonen.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles bereder.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

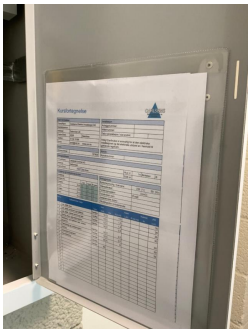
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap er av nyere dato utført av foretak.

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.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1976

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Oppgraderinger iht. adler og slitasje bør påregnes.

Beskrivelse
Garasje oppført i 1976, med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk, tekket med papp.
Det er montert elektrisk leddport.

Pågående lekkasje fra tak registreres.
Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes i tiden som kommer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

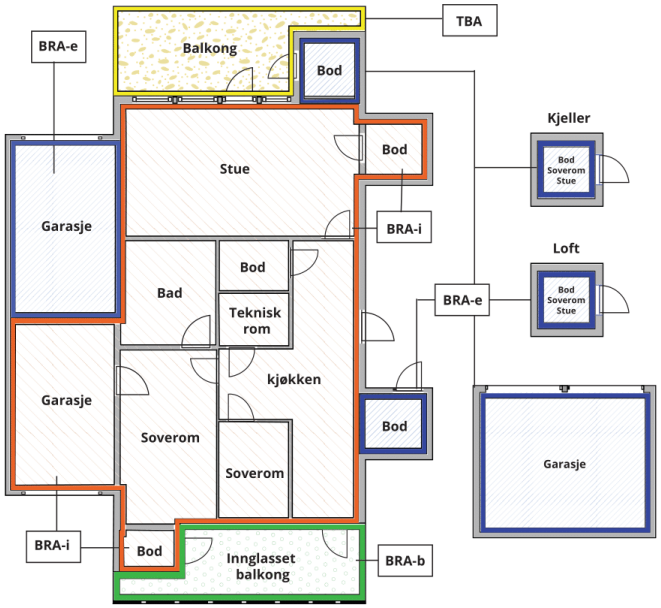
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	54		7	61	7
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**	**7**		**7**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré/gang, soverom, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		2. bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1149		0	13342.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nøtteveien 14 B

Hjemmelshaver
Nøtteveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/NØTTEVEIEN BORETTSLAG	946495441	H0403		Auklend Andreas Sebastian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Sandnes

Gjensidige

Egenerklæring

Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES

04 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nøtteveien 14B	Nøtteveien 14B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1,5år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Auklend, Andreas Sebastian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vaskemaskin ble installert

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig halvorsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduer ble byttet av BK Bygg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BK 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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av elektrisk anlegg (sikringsboks), satt opp nye lamper, koblet til komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin, ny termostat til bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsen 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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert oppvaskmaskin og vaskemaskin på bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig halvorsen og midbøe

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

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

Beskriv omfanget

Litt svartesopp i dusj.

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Tar jeg ikke igjen, men ikke noe funn i min blokk.

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 41132870

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andreas Sebastian Auklend	**2026-09-04**

Identification

Andreas Sebastian Auklend

Signicat

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag onsdag 27.08.2025 kl. 18:00 - Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær.

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ørjan Egeland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Det var 45 andelseiere og 9 godkjente fullmakter representert. Totalt 54 stemmeberettigede.

Fra sak 3 gikk en andelseier, og gav fullmakten sin til en annen, så fra sak 3 var det 44 andelseiere og 10 godkjente fullmakter representert. Totalt 54 stemmeberettigede.

Fra sak 5 gikk en andelseier, så fra sak 5 var det 43 andelseiere og 10 godkjente fullmakter representert. Totalt 53 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand, Louise Skogli og Roald Riska fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Tiltak tidligere besluttet av styret

Dette er tiltakene som styret har tidligere besluttet, men som ble stemt over på generalforsamlingen.

Tiltakene gjelder:

- Tilleggsisolering (med kledningsbytte) - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Rehabilitering av hvitmalt mur og betong - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Tetting av skjøter og overganger - Nøtteveien 7 og 14
- Nye vinduer og balkongdører (på terrasseside) - Gjelder for hele borettslaget
- Maling av trefasade på terrasser og balkonger - Gjelder for hele borettslaget
- Lufting og drenering av teglsteinsfasader - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20

Forslag til vedtak var: Generalforsamlingen godkjenner tiltakene som er besluttet av styret.

Saken ble tatt til votering, og krevde ordinært flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:
Forslag til vedtak fikk 43 stemmer for, 10 stemmer mot, og en blank stemme, og ble dermed vedtatt.

Generalforsamlingen godkjenner tiltakene som er besluttet av styret.

3. Installasjon av balansert ventilasjon i alle boliger

Et av tiltakene som måtte stemmes over separat er installasjon av balansert ventilasjon. Saken krevde 2/3-flertall av avgitte stemmer for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak var: generalforsamlingen godkjenner installasjon av balansert ventilasjon i alle boliger.

Saken ble tatt til votering.

Vedtak:
Forslag til vedtak fikk 12 stemmer for og 42 stemmer mot, og ble dermed ikke vedtatt.

4. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Et av tiltakene som måtte stemmes over separat var soldempende glass på nye vinduer og balkonger. Saken krevde 2/3-flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak var: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

Saken ble tatt til votering.

Vedtak:
Forslag til vedtak fikk 9 stemmer for, 44 stemmer mot, og en blank stemme, og ble dermed ikke vedtatt.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Styret ønsker å etablere en trapp i skråning opp til øvre plen øvre nivå (oppsiden av 7C). Saken krevde 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak var: Generalforsamlingen godkjenner at det etableres trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C).

Saken ble tatt til votering.

Vedtak:

Forslag til vedtak fikk 25 stemmer, 27 stemmer mot, og en blank stemme, og ble dermed ikke vedtatt.

Sandnes, 27.08.2025

Protokoll ekstraordinært møte for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Stiland Strand (sign.)	28.08.2025
Protokollvitne	Ørjan Egeland (sign.)	28.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Wenche Lura ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Det var 30 andelseiere til stede. Dessuten møtte prosjektleder Frode Flørenæss og Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag, Steven Choat fra BK Bygg og to representanter fra underleverandør for balansert ventilasjon.

Møteleder underkjente et stort antall fullmakter, og informerte forsamlingen om bakgrunnen for dette. For at ikke dette skulle være avgjørende for avstemmingene på 2/3-sakene, valgte styret å trekke sak 2, 3 og 5 fra denne generalforsamlingen. Det ble derfor kun gjennomført presentasjon av prosjektet av prosjektleder og entreprenør. Avstemming på de tre sakene vil bli gjennomført på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av kort tid.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

4. Infosak: Nye utelamper på terrasser/balkonger

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Vedtak:
Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

Sandnes, 04.06.25

Protokoll ekstraordinært møte for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Wenche Lura (sign.)	05.06.2025

Nøtteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00

Folkehjelpen sine lokaler. Øygardsveien

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 50 års jubileum

6 Manuell bilsperre i enden av gangsti v/parsellhagen.

7 Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 232 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Middlertidig økning pga store arbeidsmengder i forbindelse med rehabelitering.

5. 50 års jubileum

Nøtteveien brl fyller 50 år i 2026.

Dette ønsker vi å markere, men ikke før rehabilitering er ferdig.

Derfor ønsker vi å få satt ned en komité som kan starte planlegging.

Feires da juni 2027.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

Styrets innstilling: Her har andelseiere en gylden mulighet til å påvirke feiringen. Ett par medlemmer fra styret blir med i komiteen.

Dette kan legges til juni mnd før skoleferien starter.

6. Manuell bilsperre i enden av gangsti v/parsellhagen.

For å hindre høy fart på gang- og sykkelsti som viser tydeligere skille mellom gangstien og kjørebanen.

Det har vært flere hendelser hvor syklister og el-sparkesykler kommer i altfor høy fart ut i kjørebanen til Nøtteveien.

Begrunnelsen for å sette opp manuell bilsperre (1500 mm) og fartshump (1500 mm) er for å

-Senke farten til syklister og el sparkesykler.

-Hindre vanlig kjøretøy.

Vi har tatt høyde for at

-Utrykningskjøretøy må ha tilgang.

-Sopebil må ha tilgang.

Kostnad

Vi har innhentet tilbud fra 2 aktører.

Kr. 80.477,- inkl. mva.

Pakken inneholder:

-Manuell bilsperre (1 stk.)

-Graving og montering av nedstøpningsfot for bilsperre.

-Montering av fartshump 1,5 m.

-Montering av opplysningsskilt.

-Asfaltering.

Forslag til vedtak: Manuell bilsperre og fartshump i henhold til beskrivelse vedtas.

Styrets innstilling: Med tanke på trafikksikkerhet og forbygging av ulykker ønsker styret at dette blir prioritert.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Jardtrud Haugsland stiller for 2 nye år.

Bernt Owe Asplund stiller for 1 år.

Forslag til vedtak: Jardtrud Haugsland velges som styremedlem for 2 år

Bernt Owe Asplund velges som styremedlem for 1 år.

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Isak Ulvnes stiller for 1 år.

Forslag til vedtak: Isak Ulvnes velges som varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 991 100	4 340 184	5 490 333
Leieinntekt garasje		66 240	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler		800	1 200	68 750
Tillegg felleskostnader		34 287	0	0
Leieinntekter fra antenner		0	33 418	35 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		84 600	89 100	89 100
Tilskudd		20 000	0	0
Andre driftsinntekter	1	199 350	235 070	224 100
Lading el-bil		59 799	41 525	39 400
Sum Inntekter		**5 456 176**	**4 806 737**	**6 012 923**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	207 662	207 662	207 662
Forretningsførerhonorar		98 688	93 816	103 330
Tilleggstjenester forretningsfører		56 400	10 100	21 815
Revisjonshonorar	3	16 201	15 101	16 500
Vaktmestertjenester		263 604	253 680	275 000
Drift og vedlikehold	4	2 242 340	1 952 646	1 064 700
TV og/eller internett		90 296	89 100	89 991
Renovering	5	3 273 095	0	16 000 000
Forsikringer		266 010	239 001	318 782
Kommunale avgifter		556 864	701 754	640 500
Energi/strøm		393 699	362 615	403 000
Kontingent Boligbyggelag		26 250	22 500	26 250
Administrasjonskostnader		45 958	31 705	56 500
Sum kostnader		**7 537 068**	**3 979 680**	**19 224 030**
Driftsresultat		**-2 080 892**	**827 058**	**-13 211 107**
Finansielle poster				
Renteinntekter		63 294	55 821	40 000
Rentekostnader		662 181	688 471	1 383 506
Netto finanskostnader		**598 887**	**632 651**	**1 343 506**
Resultat	**6**	**-2 679 779**	**194 407**	**-14 554 613**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 041 402	1 041 402
Bygninger	7	11 917 452	11 917 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**12 958 854**	**12 958 854**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 064	22 345
Forskuddsbetalte kostnader		156 286	186 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 613 291	1 508 562
Sum omløpsmidler		**3 783 641**	**1 716 907**
SUM EIENDELER		**16 742 495**	**14 675 761**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		-4 340 934	-1 661 155
Sum egenkapital	**8**	**-4 333 434**	**-1 653 655**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	15 775 000	11 863 594
Borettsinnskudd		4 124 500	4 124 500
Sum langsiktig gjeld		**19 899 500**	**15 988 094**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 464	28 211
Leverandørgjeld		1 128 934	267 186
Påløpne renter		4 279	3 624
Annen kortsiktig gjeld		30 752	42 302
Sum kortsiktig gjeld		**1 176 429**	**341 323**
Sum gjeld		**21 075 929**	**16 329 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 742 495**	**14 675 761**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Torunn Bødtker
Styreleder

Wenche Lura
Nestleder

Stian Tønnessen
Styremedlem

Jardtrud Haugsland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Verisure brannalarm	199 350	235 070
Sum	**199 350**	**235 070**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	182 000	182 000
Arbeidsgiveravgift	25 662	25 662
Sum personalkostnader	**207 662**	**207 662**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	44 340	45 365
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 503 116	1 219 338
6630 Vedlikehold uteområde	203 725	417 846
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	71 142	64 280
6730 Teknisk rådgivning	137 500	21 600
6780 Drifts- og serviceavtaler	280 125	180 629
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 392	3 588
Sum	**2 242 340**	**1 952 646**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fasaderehabilitering	**3 273 095**	**0**

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-2 679 779**	**194 407**
Opptak av lån	15 775 000	0
Avdrag på lån	-11 863 594	-355 100
Endring disponible midler	**1 231 627**	**-160 693**
Omløpsmidler	**3 783 641**	**1 716 907**
Kortsiktig gjeld	**1 176 429**	**341 323**
Disponible midler	**2 607 212**	**1 375 585**

Disponible midler pr. avdeling

	Avd: Bolig	Avd: Garasjer	Totalt
Disponible midler 01.01.25 (Oppstart avd. i 2017)	**1 276 551**	**98 787**	**1 375 338**
Resultat	-2 732 997	53 218	-2 679 779
Opptak lån	15 775 000	0	15 775 000
Avdrag lån	-11 863 594	0	-11 863 594
Aktiverte anskaffelse	0	0	0
Endring disponible midler	**1 178 409**	**53 218**	**1 231 627**
Disponible midler 31.12.25	**2 454 960**	**152 252**	**2 607 212**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 958 854
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 958 854
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 958 854
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	7 500	0	7 500
Egenkapital	-4 340 934	-2 679 779	-1 661 155
Sum Egenkapital	**-4 333 434**	**-2 679 779**	**-1 653 655**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	**15161475391**	**96887229330**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	4.95 %	5.19 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	09.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 775 000	12 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 863 594
Avdrag i perioden:	0	11 863 594
Opptak i perioden:	15 775 000	0
Lånesaldo 31.12:	**15 775 000**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	13 199 335	0

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 899 500 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 12 958 854.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Garasjer	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	4 991 100	0	4 991 100
Leieinntekt garasje	0	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler	800	0	800
Tillegg felleskostnader	34 287	0	34 287
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	84 600	0	84 600
Tilskudd	20 000	0	20 000
Andre driftsinntekter	199 350	0	199 350
Lading el-bil	0	59 799	59 799
Sum Inntekter	**5 330 137**	**126 039**	**5 456 176**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	207 662	0	207 662
Forretningsførerhonorar	98 688	0	98 688
Tilleggstjenester forretningsfører	56 400	0	56 400
Revisjonshonorar	16 201	0	16 201
Vaktmestertjenester	263 604	0	263 604
Drift og vedlikehold	2 238 712	3 628	2 242 340
TV og/eller internett	90 296	0	90 296
Renovering	3 273 095	0	3 273 095
Forsikringer	263 137	2 873	266 010
Kommunale avgifter	556 864	0	556 864
Energi/strøm	330 255	63 444	393 699
Kontingent Boligbyggelag	26 250	0	26 250
Administrasjonskostnader	43 083	2 875	45 958
Sum kostnader	**7 464 247**	**72 820**	**7 537 068**
Driftsresultat	**-2 134 110**	**53 218**	**-2 080 892**
Finansielle poster			
Renteinntekter	63 294	0	63 294
Rentekostnader	662 181	0	662 181
Netto finanskostnader	**598 887**	**0**	**598 887**
Resultat	**-2 732 997**	**53 218**	**-2 679 779**

Resultat og balanse med noter for Nøtteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøtteveien Borettslag

Styreleder	Torunn Bødtker (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Jardtrud Haugsland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Wenche Lura (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Stian Tønnessen (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nøtteveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøtteveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 98DIL-HKWBS-ZYAD6-8X43W-GHGUH-NCTPH

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 98DIL-HKWBS-ZYAD6-8X43W-GHGUH-NCTPH

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-11 10:17:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 98DIL-HKWBS-ZYAD6-8X43W-GHGUH-NCTPH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Våre bygninger

-Vi hadde El tilsyn av elektrisk anlegg (utført Januar) Avvik -vi kunne ikke fremlegge internkontroll eller myndighetspålagt dokumentasjon av sikringsskap i våre bygninger.
-Borettslaget har inngått kontrakt for internkontrollsystem med Carlsens Elektro Installasjon (Mars)
-Montert vannmålere ved alle hovedkraner (Mars)
-Byttet blandebatteri på utslagsvasker i kjeller i 7A, 7C og nummer 20 (Mars)
-Fjernet skap i oppgang 20, 4 etasje.
-Skiftet ut porttelefon og svar-apparat, inngang 7a, 7b, 14a, 16, 18 og 20 (Juni)
-Skiftet varmtvannstanker i nr. 14B (09.12) nr. 16 (10.12) nr. 18 (11.12) og nr. 20 (12.12)
-Ventilasjonsrør på taket i 14B løsnet og falt ned i stormen Amy. Nytt ventilasjonsrør er montert (Oktober)
-Skiftet takvifte i blokk 20 (November)

Garasjeanlegg

-Lagt opp ny infrastruktur i nederste garasjerekke (utført Januar)
I tillegg er all kommunikasjon gjort om, slik det var satt var ikke brukbart og derfor nødvendig å gjøre dette på nytt. Lagt opp nye datakabler for å gjøre installasjon av nye ladere lettere. Kostnaden for oppgradering ble dekket av Lyse Lading, arbeid utført av Oneco.
-Vi hadde El tilsyn av elektrisk anlegg (utført Januar) Avvik -vi kunne ikke fremlegge internkontroll eller myndighetspålagt dokumentasjon av sikringsskap i garasjeanlegg. Samtlige garasjer er kontrollert og avvik er utbedret med 20 nye stikk til garasjeporter (utført September) 5 garasjer fikk avvik som er utbedret og godkjent (utført Oktober).
-Har skrapt vekk maling enkelte plasser på garasjeanlegget pga. fuktig material.

Møterom (kjeller i blokk 14A)

-Skiftet blandebatteri på toalettet i møterom i 14A (Desember)

Dugnader

-Fjernet bed v/inngangsparti i nr. 16 og 20 (Mai)
-Fjernet lite bed v/inngangsparti, erstattet med betongheller i 7c (Mai)
Vil takke alle som har bidratt på dugnader og en ekstra takk til de som frivillig er med for at vi har det fint og trivelig rundt oss i vårt felles ute/hageområde.

Hagen

-Oppgradert området «frukthagen» øvre nivå og skråning (oppsiden av 7C).

Fjernet visne busker og stubber. Lagt ned fiberduk og lagt ut 45 m3 bark (perioden Mars til August)
-Planert og sådd plenfrø v/inngangsparti i nr. 16 og 20 (Juni)
-Fjernet ugress langs kantstein og re-fuget og lagt i reparasjonsasfalt i noen hull, øvre parkeringsplass (September)
-Fjernet ugress langs kantstein på parkeringsplass v/blokk 14 og re-fuget (Oktober)

Bates grønne kroner

Hvert år kan Borettslag og Sameier søke støtte for å realisere gode ideer.
Vi søkte støtte til: Laderom for elsykler og sparkesykler
Nøtteveien BRL fikk tildelt 20 000 kr som øremerkes dette tiltaket.

Brannsikre laderom

-Oppgraderer søppelrom til brannsikre laderom, alle bygninger unntatt blokk 20 (Desember/Januar)

Avtaler

-Inngått avtale med Bate om Bevar HMS (Mars)
Etablering av systemet inkl. brukerlisens første år, kr. 15 500,- inkl. mva.
Brukerlisens fra år 2, kr. 5725,- inkl. mva.
-Inngått avtale med Carlsens Elektro Installasjon om internkontroll av elektrisk anlegg (Mars)
Systemet koster årlig 3 000,- eks mva. /indeksregulert.
Kontrollen som er myndighetspålagt hvert 5 år koster 24 000,- inkl. mva.
Visuell egenkontroll gjøres årlig og registreres i IK appen.
-Inngått en mer langsiktig avtale med Klingsheim Hogst & Hage, tidligere har vi hatt 1 år om gangen (Desember/Januar)
-Inngått avtale med Trygge Lekeplasser, årlig kontroll av lekeplass.
Årlig pris kr. 3 100,- eks. mva. Ved signering av løpende avtale med minimum 3 års bindingstid gis det 15% rabatt pr. kontroll.

Rehabilitering

Ekstraordinær generalforsamling (27.08.25)
Generalforsamlingen godkjenner tiltakene med 43 stemmer for, 10 stemmer mot og 1 blank stemme.
Tiltak tidligere besluttet av styret:
*Tilleggsisolering (med kledningsbytte) - gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20.
*Rehabilitering av hvitmalt mur og betong - gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20.
*Tetting av skjøter og overganger – gjelder for Nøtteveien 7 og 14.
*Nye vinduer og balkongdører (på terrassesiden) – gjelder for hele Borettslaget.
*Maling av tre-fasader på terrasser og balkonger – gjelder for hele Borettslaget.

*Lufting og drenering av teglsteinfasader – gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20.

Bank

Finansiering fra DNB Bank
*Låneformål: fasaderenovering
*Lånebeløp: 28 000 000,- (totalt med gammel og ny fellesgjeld)
*Løpetid: 30 år
*Rentesats (flytende rente) 4,95%
-Vi fikk 2 søppeldunker til hageavfall (Februar)

Diverse innkjøp

Glimma julebelysning til flaggstang, 12 meter (Desember)
Vintervedlikehold - snømåking parkeringsplass og internvei
Ekstern leverandør (Montasjelaget) har ansvar for brøyting/strøing av internvei og parkeringsplass.

Snømåking ved inngangsparti

Andelseiere har ansvar for å måke og strø sand utenfor egen inngang.
Alle innganger har en snø-spade, snømåke og feiekost som dere finner i kjellerrom eventuelt sykkelrom samt strøsand.
Skulle noe av utstyret være i ustand, vennligst gi beskjed.
PS: det er lov å ta en måke-økt selv og ikke bare vente på at naboen din skal ta snømåkingen.
-skulle naboen din allerede være i gang så er det hyggelig å hjelpe til 😊
Ved ekstreme snømengder finnes stor snø-skuffe i kjellerrom i 7A (alle har nøkkel)
Prøv å unngå at snø/vann dras inn og oppover i trappene, bruk dørmatten.

Planer for 2026

-Rehabilitering i Borettslaget
-Montere sving-bom i enden av gangsti v/parsellhagen (må opp til avstemming i generalforsamling)
-Lage større avstand mellom bom (øverst på gangsti) og asfaltere område på nytt (ca. 10m2)
-Male enkelte plasser på garasjeanlegg.
-Sette ned en komite (Jubileum 50 år)
-Søke om støtte til oppgradering av lekeplass hos Sandnes Kommune og sparebankstiftelsen.no
-Fjerne dissestativ på lekeplass.
-Sette ned gatekantstein langs internvei (fra øvre plen v/blokk 7C og ned til kjellerinngang 7B) Skulle vært gjort i 2025 men utsatt til 2026.
-Møterom er ikke tilgjengelig for leie i 2026.

-Utbedre avvik i alle bygninger (elektrisk som montere blindlokk over koblingspunkter, bytte ut gamle lysstoffrør, lamper og bryter som er knust) Dette utbedres i Januar.
-Skifte ut utslagsvasker i kjeller (noen bygninger)
-Etterfylling av 15 m3 bark som ligger på lager hos Klingsheim Hogst & Hage.
-Kommunen innfører nå elektroniske låser i hjemmetjenesten for å øke sikkerheten og gjøre hverdagen enklere for både brukere og ansatte. Dette innebærer at nøkkelbokser fases ut og erstattes med en trygg og moderne løsning som tilpasses vårt Borettslag.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Forsikringsavtale

Nøtteveien Borettslag er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 3425098.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Torunn Bødtker
Nestleder, Wenche Lura
Styremedlem, Jardtrud Haugsland
Styremedlem, Stian Tønnessen
Varamedlem, Bernt Owe Aspelund

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

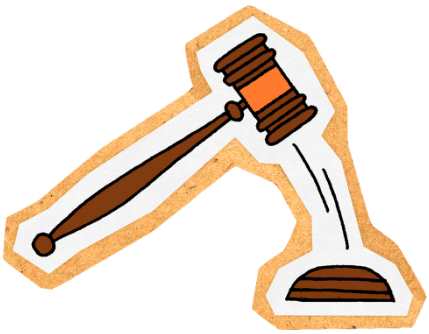
Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Nøtteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00

Møterom i 14A

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Bruk av garasje.

6 Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

7 Vedlikehold.

8 Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

9 Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

10 Valg

- 10.1 Valg av leder for 2 år
- 10.2 Valg av 2 styremedlemmer
- 10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 182 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godkjent.

5. Bruk av garasje.

Som andelseier i Nøtteveien Borettslag har vi bruksrett
på en -1- garasje eller en -1- parkering på felles parkeringsplass pr. boenhet
uten at det står noen plass i dagens vedtekter.

Vi har et begrenset antall parkeringsplasser og derfor
viktig at alle som har garasje benytter den til parkering av kjøretøy. Vi har
23 garasjer og 60 utvendige parkeringsplasser, totalt 83.

Borettslaget med 75 andeler og en -1-
biloppstillingsplass pr. boenhet, dvs. at vi har igjen 8 parkeringsplasser for
gjester.

I den forbindelse ønsker jeg en vedtektsendring hvor man
får inn et punkt om bruksrett av garasjer og at garasjen skal benyttes til
kjøretøy.

Forslag til tekst legges til under dagens vedtekt punkt
4. Borett og bruksoverlating, avsnitt 6.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Garasje.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr.
boenhet.

Disponerer du garasje skal kjøretøy stå i garasjen.

Hver enkelt andelseier har ansvar for utførelsen av alt
ordinært vedlikehold knyttet til den garasjen den enkelte
disponerer. Styret
har rett til å gi pålegg om vedlikeholdsarbeider på garasjene der
dette anses

påkrevd. Garasjene skal over lengre tid ikke benyttes utelukkende til
lagringsplass for møbler, utstyr eller annet som er til hinder for at den
brukes til kjøretøy, med mindre andelseier ikke har bil eller disponerer bil i
egen husstand. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet fra garasjen.
Med dette menes lagring av varer, utstyr o.l. for salg. Hvis saklig begrunnende
pålegg ikke etterkommes innen rimelig tid, kan styret la nødvendige arbeider
utføres av andre for andelseier regning.

Dersom en andelseier leier ut sin bolig eller garasje,
skal han/hun påse at leietaker forplikter seg til å følge Borettslaget vedtekter/beboermappe og eventuelle vedtak av Borettslaget og Styret. Utleie av
garasje kan bare skje til annen sameier eller fast hustandsmedlem av annen
andelseier. Det er ikke tillatt å benytte vanlig stikkontakt til lading av bil eller
kupevarmer i garasjen.

Mislighold og pålegg om salg.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor
Borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende
betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller
overlating av bruk.

Hvis en andelseier til tross for advarsler misligholder
sine forpliktelser, kan Borettslagets styre pålegge vedkommende å selge
garasjen til markedspris internt i Borettslaget. Advarsel skal gis skriftlig,
og opplyse om at mislighold gir Styret rett til å kreve garasjen solgt.

Se forøvrige regler i Beboermappe punkt 1.3 og punkt 6.4.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

6. Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

Det er behov for å definere bruken av vår utvendig fellesparkering i dagens vedtekter.

Anbefaler andelseiere om å stille opp på Generalforsamling slik at dere får en mer utdypende forklaring av tiltak.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Parkering.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkering av kjøretøy skal skje på oppmerkede plasser på Borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å hensette båter, tilhengere, kjøretøy eller campingvogner på Borettslagets eiendom. Ulovlig parkerte kjøretøy kan bli borttauet for eiers regning etter skriftlig varsel.

Overtredelse av vedtektenes bestemmelser om parkering kan påtales av Borettslagets styre, og eventuelt medføre iverksetting av tiltak etter behov i hvert enkelt tilfelle.

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

7. Vedlikehold.

Legge til tekst i punkt 5 Vedlikehold, under punkt (2) i vedtekter.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(bestilles hos Låssenteret slik at eksisterende systemnøkkel er intakt)

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

8. Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

Dagens vedtekter har ingen tekst som sier noe om oppbevaring eller brannvarsling i våre kjellere.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: -Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter. Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med Styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med Styret.

-Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignede skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

-Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private frysere, kjøleskap, gassbeholdere o.l i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som
alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast
på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

-Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i områder ved sykkelrom, derfor er det

ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og

punkt 4 Borett og bruksoverlating i vedtekter.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

Øverste del av gangstien sør for blokkene trenger utbedring. Det er store groper og fordypninger på hver side av selve portalen med to porter. Det er kronglete å komme seg gjennom der, spesielt hvis du i tillegg triller en sykkel eller en barnevogn. De fleste fotgjengerne bruker ikke de to portene, men går på utsiden av dem der det er stygge asfaltkanter og groper på hver side.

Forslag til vedtak: * Fjerne den ene porten (og la den andre bli stående) for å gjøre portalen mer brukervennlig.

* Sørge for påfyll av stein og grus, samt legge asfalt rundt hele passasjen for å sikre en trygg og brukervennlig ferdsel gjennom portalen i framtida.

* Sørge for å prioritere at på sikt må hele gangstien utbedres og asfalteres på ny. Den er veldig humpete og lite brukervennlig slik det er nå.

Styrets innstilling: Godt forslag. Den porten som fjernes kan event settes opp ved utgang av gangsti nedenfor hageparsellene.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Torunn Bødtker tar gjenvalg i 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlemmer

Forslag til vedtak: Wenche Lura ta gjenvalg i 2 år og Stian Tønnesen tar gjenvalg for 1 år.

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Bernt Owe Asplund stiller for ett år.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Torunn Bødtker velges som delegert til Bate sin generalforsamling

331 Nøtteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 340 184	3 773 964	4 991 212
Leieinntekt garasje		66 240	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler		1 200	1 400	1 500
Leieinntekter fra antenner		33 418	31 917	33 418
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		89 100	89 100	89 100
Andre driftsinntekter	1	235 070	167 400	174 504
Lading el-bil		41 525	14 975	40 000
Sum Inntekter		**4 806 737**	**4 144 996**	**5 395 974**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	207 662	176 855	207 662
Forretningsførerhonorar		93 816	122 471	98 700
Tilleggstjenester forretningsfører		10 100	29 125	8 625
Revisjonshonorar	3	15 101	13 941	8 500
Vaktmestertjenester		253 680	233 220	288 000
Drift og vedlikehold	4	1 952 646	3 683 628	25 974 404
TV og/eller internett		89 100	89 100	89 100
Forsikringer		239 001	217 814	265 668
Kommunale avgifter		701 754	584 150	799 900
Energi/strøm		362 615	398 366	410 000
Kontingent Boligbyggelag		22 500	22 500	26 250
Administrasjonskostnader		31 705	30 070	22 800
Sum kostnader		**3 979 680**	**5 601 241**	**28 199 609**
Driftsresultat		**827 058**	**-1 456 245**	**-22 803 635**
Finansielle poster				
Renteinntekter		55 821	76 144	30 000
Rentekostnader		688 471	523 555	641 000
Netto finanskostnader		**632 651**	**447 410**	**611 000**
Resultat	**5**	**194 407**	**-1 903 655**	**-23 414 635**

331 Nøtteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	1 041 402	1 041 402
Bygninger	6	11 917 452	11 917 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**12 958 854**	**12 958 854**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 345	4 038
Forskuddsbetalte kostnader		186 000	160 820
Andre fordringer		0	5 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 508 562	2 340 451
Sum omløpsmidler		**1 716 907**	**2 510 665**
SUM EIENDELER		**14 675 761**	**15 469 519**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		-1 661 155	-1 855 562
Sum egenkapital	**7**	**-1 653 655**	**-1 848 062**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	11 863 594	12 218 694
Borettsinnskudd		4 124 500	4 124 500
Sum langsiktig gjeld		**15 988 094**	**16 343 194**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 211	5 356
Leverandørgjeld		267 186	921 143
Påløpne renter		3 624	3 743
Annen kortsiktig gjeld		42 302	44 145
Sum kortsiktig gjeld		**341 323**	**974 387**
Sum gjeld		**16 329 417**	**17 317 581**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 675 761**	**15 469 519**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Torunn Bødtker Styreleder	Stian Tønnessen Styremedlem	Jardtrud Haugsland Styremedlem

Wenche Lura
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Verisure brannalarm	235 070	167 400
Sum	**235 070**	**167 400**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	182 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	25 662	21 855
Sum personalkostnader	**207 662**	**176 855**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 365	16 080
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 219 338	2 899 889
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	417 846	547 476
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	64 280	42 945
6730 Honorar for teknisk rådgivning	21 600	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	180 629	173 650
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	**1 952 646**	**3 683 628**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**194 407**	**-1 903 655**
Opptak av lån	0	12 400 000
Avdrag på lån	-355 100	-9 712 035
Endring disponible midler	**-160 693**	**784 310**
Omløpsmidler	**1 716 907**	**2 510 665**
Kortsiktig gjeld	**341 323**	**974 387**
Disponible midler	**1 375 585**	**1 536 278**

Disponible midler pr. avdeling

	Avd: Bolig	Avd: Garasjer	Totalt
Disponible midler 01.01.24 (Oppstart avd. i 2017)	**1 481 628**	**54 650**	**1 536 278**
Resultat	150 023	44 384	194 407
Opptak lån	0	0	0
Avdrag lån	-355 100	0	-355 100
Aktiverte anskaffelse	0	0	
Endring disponible midler	**-205 077**	**44 384**	**-160 940**
Disponible midler 31.12.24	**1 276 551**	**99 034**	**1 375 585**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 958 854
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 958 854
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 958 854
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	7 500	0	7 500
Egenkapital	-1 661 155	194 407	-1 855 562
Sum Egenkapital	**-1 653 655**	**194 407**	**-1 848 062**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Sandnes**
Lånenummer:	**96887229330**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	12 400 000
Lånesaldo 01.01:	12 218 694
Avdrag i perioden:	355 100
Lånesaldo 31.12:	**11 863 594**
Saldo 5 år frem i tid:	9 746 445

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 988 094 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 12 958 854.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Garasjer	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	4 340 184	0	4 340 184
Leieinntekt garasje	0	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler	1 200	0	1 200
Leieinntekter fra antenner	33 418	0	33 418
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	89 100	0	89 100
Andre driftsinntekter	235 070	0	235 070
Lading el-bil	0	41 525	41 525
Sum Inntekter	**4 698 972**	**107 765**	**4 806 737**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	207 662	0	207 662
Forretningsførerhonorar	93 816	0	93 816
Tilleggstjenester forretningsfører	5 100	5 000	10 100
Revisjonshonorar	15 101	0	15 101
Vaktmestertjenester	253 680	0	253 680
Drift og vedlikehold	1 947 458	5 188	1 952 646
TV og/eller internett	89 100	0	89 100
Forsikringer	236 401	2 600	239 001
Kommunale avgifter	701 754	0	701 754
Energi/strøm	312 021	50 594	362 615
Kontingent Boligbyggelag	22 500	0	22 500
Administrasjonskostnader	31 705	0	31 705
Sum kostnader	**3 916 298**	**63 382**	**3 979 680**
Driftsresultat	**782 674**	**44 384**	**827 058**
Finansielle poster			
Renteinntekter	55 821	0	55 821
Rentekostnader	688 471	0	688 471
Netto finanskostnader	**632 651**	**0**	**632 651**
Resultat	**150 023**	**44 384**	**194 407**

Resultat og balanse med noter for Nøtteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøtteveien Borettslag

Styreleder	Torunn Bødtker (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Wenche Lura (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jardtrud Haugsland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Stian Tønnessen (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nøtteveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøtteveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 5 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5ZS-B0B28

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5ZS-B0B28

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 09:14:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5ZS-B0B28

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Nøtteveien Borettslag

Nøtteveien Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 75 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946495441.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Torunn Bødtker
Styremedlem, Wenche Lura
Styremedlem, Jardtrud Haugsland
Styremedlem, Stian Tønnessen
Varamedlem, Fredrik Bustgaard

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 78 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Førjulskos. Dugnad x 2.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Rehabilitering av terrassefasade, vinduer, dør og kledning. Se ellers til romjulsbrev over aktiviteter i 2024.

HMS-arbeid: Har jobbet aktivt for å kvalitetssikring.

Styrets planer fremover

Viser til utsendt romjulsbrev.

HMS: Inngått avtale med Carlsen Elektro på IK- elektro/ El-tavler i brl.

Jobbes pr dags dato Hms- plan med rådgiver i Bate. (Bevar HMS)

Forsikringsavtale

Nøtteveien Borettslag er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 3425098.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Folkehjelpen sine lokaler. Øygardsveien .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk generalforsamling

Tobias Lorentzen ble valgt til møteleder og Tobias Lorentzen ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Wenche Lura ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 16 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 17 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 232000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 50 års jubileum

Nøtteveien brl fyller 50 år i 2026.

Dette ønsker vi å markere, men ikke før rehabilitering er ferdig.

Derfor ønsker vi å få satt ned en komité som kan starte planlegging.

Feires da juni 2027.

Vedtak:
Solfrid Løvåsen og Trond Erik Bertelsen blir med i komiteen.

6. Manuell bilsperre i enden av gangsti v/parsellhagen.

For å hindre høy fart på gang- og sykkelsti som viser tydeligere skille mellom gangstien og kjørebanen.

Det har vært flere hendelser hvor syklister og el-sparkesykler kommer i altfor høy fart ut i kjørebanen til Nøtteveien.

Begrunnelsen for å sette opp manuell bilsperre (1500 mm) og fartshump (1500 mm) er for å

-Senke farten til syklister og el sparkesykler.

-Hindre vanlig kjøretøy.

Vi har tatt høyde for at

-Utrykningskjøretøy må ha tilgang.

-Sopebil må ha tilgang.

Kostnad

Vi har innhentet tilbud fra 2 aktører.

Kr. 80.477,- inkl. mva.

Pakken inneholder:

-Manuell bilsperre (1 stk.)

-Graving og montering av nedstøpningsfot for bilsperre.

-Montering av fartshump 1,5 m.

-Montering av opplysningsskilt.

-Asfaltering.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Jardtrud Haugsland stiller for 2 nye år.

Bernt Owe Asplund stiller for 1 år.

Vedtak:
Jardtrud Haugsland ble valgt til styremedlem for to år.

Bernt Owe Asplund ble valgt til styremedlem for ett år

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Isak Ulvnes stiller for 1 år.

Vedtak:
Isak Ulvnes ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Torunn Bødtker ble valgt som delegert.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Torunn Bødtker

Nestleder: Wenche Lura

Styremedlem: Jardtrud Haugsland

Styremedlem: Bernt Owe Aspelubd

Varamedlem: Isak Ulvnes

Tatt til orientering.

Protokoll for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tobias Lorentzen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Tobias Lorentzen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Wenche Lura (sign.)	15.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Møterom i 14A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Kristine Edvardsen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Wenche Lura ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 andeler representert. Totalt 17 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Kristine Edvardsen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 182 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Bruk av garasje.

Som andelseier i Nøtteveien Borettslag har vi bruksrett
på en -1- garasje eller en -1- parkering på felles parkeringsplass pr. boenhet
uten at det står noen plass i dagens vedtekter.

Vi har et begrenset antall parkeringsplasser og derfor
viktig at alle som har garasje benytter den til parkering av kjøretøy. Vi har
23 garasjer og 60 utvendige parkeringsplasser, totalt 83.

Borettslaget med 75 andeler og en -1-
biloppstillingsplass pr. boenhet, dvs. at vi har igjen 8 parkeringsplasser for
gjester.

I den forbindelse ønsker jeg en vedtektsendring hvor man
får inn et punkt om bruksrett av garasjer og at garasjen skal benyttes til
kjøretøy.

Forslag til tekst legges til under dagens vedtekt punkt
4. Borett og bruksoverlating, avsnitt 6.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:
Saken ble sendt tilbake til styret for videre undersøkelser.

6. Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

Det er behov for å definere bruken av vår utvendig fellesparkering i dagens vedtekter.

Anbefaler andelseiere om å stille opp på Generalforsamling slik at dere får en mer utdypende forklaring av tiltak.

Forslag:

Parkering.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkering av kjøretøy skal skje på oppmerkede plasser på Borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å hensette båter, tilhengere, kjøretøy eller campingvogner på Borettslagets eiendom. Ulovlig parkerte kjøretøy kan bli borttauet for eiers regning etter skriftlig varsel.

Overtredelse av vedtektenes bestemmelser om parkering kan påtales av Borettslagets styre, og eventuelt medføre iverksetting av tiltak etter behov i hvert enkelt tilfelle.

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

11 stemte for forslaget, oppnådde ikke nødvendig 2/3-flertall.

7. Vedlikehold.

Legge til tekst i punkt 5-1 Vedlikehold, under punkt (2) i vedtekter:

Samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(Bestilling av sylinder, låskasse og dørhåndtak gjøres av andelseier hos Låssenteret Stavanger. Du må oppgi hvilken type og system og gjerne bilder når dette bestilles hos Låssenteret Stavanger. Viktig at ny sylinder passer med eksisterende systemnøkkel)

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

Dagens vedtekter har ingen tekst som sier noe om oppbevaring eller brannvarsling i våre kjellere.

Forslag:

-Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter.
Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med Styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med Styret.

-Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignede skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

-Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private frysere, kjøleskap, gassbeholdere o.l i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

-Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i områder ved sykkelrom, derfor er det ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og

punkt 4 Borett og bruksoverlating i vedtekter.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

Øverste del av gangstien sør for blokkene trenger utbedring. Det er store groper og fordypninger på hver side av selve portalen med to porter. Det er kronglete å komme seg gjennom der, spesielt hvis du i tillegg triller en sykkel eller en barnevogn. De fleste fotgjengerne bruker ikke de to portene, men går på utsiden av dem der det er stygge asfaltkanter og groper på hver side.

Forslag:

* Fjerne den ene porten (og la den andre bli stående) for å gjøre portalen mer brukervennlig.

* Sørge for påfyll av stein og grus, samt legge asfalt rundt hele passasjen for å sikre en trygg og brukervennlig ferdsel gjennom portalen i framtida.

* Sørge for å prioritere at på sikt må hele gangstien utbedres og asfalteres på ny. Den er veldig humpete og lite brukervennlig slik det er nå.

Styrets innstilling:

Godt forslag. Den porten som fjernes kan event settes opp ved utgang av gangsti nedenfor hageparsellene.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Torunn Bødtker ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlemmer

Vedtak:
Wenche Lura ble valgt til styremedlem for 2 år.

Stian Tønnesen ble valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Bernt Owe Asplund ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Torunn Bødtker ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Torunn Bødtker valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Wenche Lura valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Stian Tønnesen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Jardtrud Haugsland valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Bernt Owe Asplund valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Sandnes, 02.04.2025

Protokoll for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Edvardsen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Wenche Lura (sign.)	07.04.2025

Vedtekter for

Nøtteveien Borettslag

org nr 946 495 441

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. august 2005.
Sist endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nøtteveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Noen andelseiere har fått tillatelse til å oppføre garasjer på borettslagets eiendom. Det er kun andelseiere som har oppført disse, eller andre som senere har kjøpt bruksretten som har anledning til å benytte disse garasjene. Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten følger bruksretten salget av leiligheten.

(7)

Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter. Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med styret.

Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private frysere, kjøleskap, gassbeholdere o.l. i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke, og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

Sykkelrom

Sykkelrom benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i området ved sykkelrom, derfor er det ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

Se for øvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og punkt 4 Borett og bruksoverlating i vedtekter.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Eksempler er å vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør fra og med leilighetens innvendige stoppkraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseierne har ansvar for maling av terrassene innvendig. Ved innglassing av terrasser, skal andelseier vedlikeholde selve innglassingen utvendig og innvendig. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet på varmepumpens ytre og indre del.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Eksempler på slikt er rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(Bestilling av sylinder, låskasse og dørhåndtak gjøres av andelseier hos Låssenteres Stavanger. Du må oppgi hvilken type og system og gjerne bilder når dette bestilles hos Låssenteres Stavanger. Viktig at ny sylinder passer med eksisterende systemnøkkel)

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere som disponerer garasje plikter å innbetale tillegg til felleskostnadene etter satser fastsatt av styret. Styret besørger det faktiske vedlikeholdet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
En av styrets representanter bør disponere garasje.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Se ellers borettslagets husordensregler som vedtas av styret.

Nøtteveien Borettslag
Nøtteveien 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

1 NØTTEVEIEN BORETTSLAG

1.1 KORT HISTORIKK

Nøtteveien Borettslag ble formelt stiftet ved ekstraordinær generalforsamling 12. juli 1977.
De første beboerne var flyttet inn i april/mai samme år.

Borettslaget har etter hvert funnet sin egen form vedrørende tilbud til oss som bor her. Utad er det plantet og sådd. Det er anlagt lekeplass, og en del av parkeringsplassen er bebygget med garasjer.

Hele området er på totalt 13.358,8m².

Se skisse over området og bygningene er vedlagt.

1.2 BYGNINGENE

Borettslaget består av 2 lavblokker og 3 terrassehus fordelt på 75 andelseiere.
Vi har 9 stk 5-roms leiligheter, 18 stk 4-roms, 20 stk 3-roms, og 28 stk 2-roms leiligheter.

Blokk nr 7 er på 3 etasjer mens nr 14 og terrassehusene har 5 etasjer.

1.3 GARASJER

Det er bygget garasjer på to av parkeringsrekkene, i alt 23 stk.
Garasjene er selveiende og blir omsatt etter markedspris blant andelseierne.

Se forøvrig regler for garasjelaget pkt 6.5.

1.4 EIERFORHOLD OG ORGANISERING

Borettslaget eies av oss som er andelseiere i laget. Den daglige driften foretas av et styre som er valgt av generalforsamlingen i borettslaget.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi instrukser for lagets drift.

På generalforsamlingen, som avholdes hvert år, har alle som bor i borettslaget anledning å møte.

Sandnes Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Nøtteveien Borettslag er bestående av: Nøtteveien nr 7 og 14 (blokker) og Nøtteveien nr 16, 18 og 20 (terrassehus), samt garasjeanlegg.

Borettslaget ledes av et styre på 4 medlemmer, samt 2 varamedlemmer valgt på generalforsamlingen + 1 valgt medlem med varamedlem oppnevnt av Sandnes Boligbyggelag.

Tillitsvalgt: I hver oppgang velges/utnevnes en tillitsvalgt med normal funksjonstid 1 år.

Tillitsvalgtes oppgaver: Ønske nyinnflyttede velkommen og informere om Borettslagets rutiner.

NØTTEVEIEN
BORETTSLAG

Nøttevelen Borettslag
Nøtteveien 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

Tillitsvalgte plikter å sammenkalle til oppgangsmøte vår og høst. Her drøftes oppgaver som er av felles betydning. Rapport avgis til styret.

Det understrekes at tillitsvalgte på ingen måte fungerer som vaktmester.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig gjennom tillitsvalgt eller styremedlem. Ved valg av ny tillitsvalgt skal styret underrettes.

Ingen andre enn borettslagets styre, eller de som har styrets fullmakt, kan foreta innkjøp for lagets regning.

3 PRAKTISKE OPPLYSNINGER

3.1 FORHOLD BEBOERNE IMELLOM

I borettslaget rår det en del prinsipper som har med beboernes ansvar, plikter og rettigheter overfor hverandre å gjøre. Disse kan ha grunnlag i lovverket, vedtekter, borettslagets ordensreglement, i vedtak fra styret, eller de danner seg selv gjennom beboernes praktiske måter å innrette seg på.

Styret vil gjøre oppmerksom på at alle beboerne plikter å sette seg inn i vedtekter og ordensreglene slik at disse kan etterleves.

Vi oppfordrer alle til å ta vare på de verdier som er nedfeldt og å gjøre sitt beste for at Nøtteveien Borettslag skal være et trivelig sted å bo.

3.2 FELLESKOSTNADER

Mesteparten av de månedlige felleskostnadene går til renter og avdrag på lån. Rentene kan trekkes fra på selvangivelsen. Resten av felleskostnadene går til drift av borettslaget som nyanskaffelser, vedlikehold, elektrisitet og andre kommunale avgifter, vaktmesterordning, styrehonorar og honorar for foretningsførsel til Sandnes Boligbyggelag.

3.3 VAKTMESTERORDNING

Borettslaget har engasjert Boservice AS til vaktmesterarbeid. Se nærmere arbeidsoppgaver under pkt 4.7.

3.4 NØKLER

Dersom det ønskes ekstra nøkler til leiligheten bestilles disse av andelseieren selv gjennom Sandnes Boligbyggelags kontor.
Det er to nummer på nøkkelen og begge disse må oppgis.

Alle nøklene skal avleveres ved flytting. Hvis ikke dette gjøres, kan neste andelseier forlange systemlåsene omlaget til ny variant.

Hovednøkkel/universalnøkkel oppbevares hos Falck Stavanger. Borettslaget betaler en årlig sum for dette. Beboere kan bestille opplåsing til leiligheten hos Falck ved å forevise legitimasjon/ tilknytting til leiligheten. Pr januar 2011 betaler beboer kr 600,- eks. moms pr tjeneste.

3.5 FORSIKRINGSORDNIG

Borettslaget har totalforsikring i IF. Sandnes boligbyggelag administrerer denne ordningen.
I samarbeid med If, Sandnes boligbyggelag og Anticimex er bekjempelse av treskadeinsekter og skadedyr inkludert i forsikringen.

Forsikringsordningen gjelder i alminnelighet ikke løsøre og andre skader i den enkelte leilighet. Den enkelte leietaker må selv ordne en slik forsikringsordning. Dersom en skade er oppstått på felles anlegg og eiendom må vedkommende, som oppdager skaden, snarest mulig melde fra til styret slik at skaden kan bli utbedret og forsikringsselskapet kontaktet.

4 TILBUD I NØTTEVEIEN BORETTSLAG

4.1 MØTEROM

Det er innredet møtelokaler i underetasjen i nr 14A.
Disse lokalene nyttes til generalforsamling, styremøter, beboermøter eller andre møter/tilstelninger.

I tilknytning til disse lokalene er det fullt kjøkkenutstyr.
Lokalene kan lånes bort til private tilstelninger for beboerne i borettslaget.

Se ellers regler for rommet pkt 6.1.

4.2 KONTOR

Til benyttelse for styret i borettslaget er det innredet kontor i nr 20 1 etg.

4.3 LEKEPLASS

Lekeplassen ligger mellom blokk nr 7 og terrassehusene nr 16 og nr 18.
Her finnes sandkasser, husker, og lekehus.

Når det er snø er skråningene framfor terrassehusene fin-fine som utforbakke på akebrett eller på ski for de minste.

Fotballbane til bruk for alle som bor i Høgevoll-området, grenser inn til vår eiendom nedenfor parkeringsplassen.

4.4 TV

Borettslaget har kontrakt med Lyse A/S om tilknytting til bredbåndnett og levering av TV-Grunnpakke

4.5 HOBBY-ROM

I hobbyrommet (sløydrommet) i nr 7B ligger mulighetene for hobbysløyd vel til rette. Her finnes utstyr som høvelbenk og diverse verktøy. Det er utarbeidet regler for bruk av rommet, se pkt.6.2.

4.6 BILVASK

Innenfor inngang til kjeller i nr 7A er det plassert slange som kan nyttes til bilvask. "Nøkkel" til vannutkastet ved inngangsdøren henger på veggen over slangevognen. Alle leilighetsnøkler passer til denne døren.

4.7 VAKTMESTEROPPGAVER

Boservice AS har ettersyn med fellesarealer, plener, lekeplasser og beplantning. Boservice AS har også tilsyn med renner og sluker og skal sjekke lys i alle fellesrom og oppganger. De har vask av alle oppganger.

4.8 SØPPELORDNING

Borettslaget har 2 stk nedgravne søppelanlegg.

Nøtteveien Borettslag
Nøttevelen 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

5 ORDENSREGLER OG INSTRUKSER

5.1 GYLDIGHET

Ordensregler ble føreste gang revidert 12.2.1988 og Godkjent av beboerne ved generalforsamling 1988.

Revidering av 1.4.2004 er gjort etter ønsker og behov fra beboerne og vedtatt på styremøtet i april 2004 og i august 2005. Ny oppdatering av beboermappen er vedtatt av styret 18.01.2011.

Ordensreglene bygger på Lov om borettslag og dens bestemmelser.

5.2 EIERFORHOLD OG PLIKTER

Hver andelseier disponerer sin leilighet, men står ansvarlig overfor borettslaget for at leilighetens standard opprettholdes. Innvendige reparasjons- og vedlikeholdsutgifter bæres av innehaveren.
Opprydding i fellesrom og utearealer etter håndverkere, flyttebyrå el. l., påligger den andelseier som har benyttet tjenesten.

Blokken (huset) eier vi sammen og vi bør derfor ta best mulig vare på den og holde det rent og velstelt. Dette innebærer at vi alle må ta del i det nødvendige renholdsarbeidet.
Dersom noen unnlater, eller ikke har anledning til å utføre sin del av arbeidet, kan borettslagets styre leie hjelp til å utføre arbeidet for vedkommendes regning.

Ødeleggelser ved uhell som resulterer i reparasjons- og vedlikeholdsutgifter på felles eiendom, må vi betale i fellesskap over driftsregnskapet (evt. ved erstatning fra forsikringsselskapet).

Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldt ved hærverk, bæres av utøveren eller dens foresatte.

5.3 VÅRT ANSIKT UTAD

Utvendig renhold: Alle beboere gjør sitt beste for at det til enhver tid er mest mulig ryddig og rent rundt husene. Papir, plast og annet avfall plukkes opp etter hvert, både av barn og voksne. Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan. Ved at borettslaget/fellesskapet sparer penger ved at dugnad utføres, er det rimelig at alle som kan, deltar.

Det er ikke tillatt å skrive, tegne eller på noen annen måte dekorerer husvegger, dører, vinduer, postkasser, gulv eller vegger i ganger og fellesrom.
Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entredøren.

Klesvask, lufting av sengetøy og klær skal ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboene og skal ikke henge synlig ute på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

5.4 RO OG ORDEN

Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.

I tiden mellom kl 23:00 og 07:00 skal så vidt mulig sjenerende støy av enhver art unngås. Der skal ikke nyttes murbor, og heller ikke må banking/hamring skje i tidsrommet mellom kl 19:30 og 07:00.
For øvrig må sang, musikk, radio og TV ikke ha en slik styrke at det sjenerer naboene.
Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd.

For å drive sang- eller musikkundervisning må det innhentes spesiell tillatelse fra styret.

Private effekter, så som sykler, barnevogner, fottøy og klær skal ikke plasseres i felles gang eller trapp.

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaringsplass for private effekter, så som kofferter, bilhjul, dekk, gamle møbler etc. Unntatt herfra er sykler, barnevogner, ski og kjelker.

Verandaen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene.
All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning.

5.5 PARKERING OG BILKJØRING

Parkeringsplassene er den eneste plass hvor parkering av biler er tillatt.

Parkering ved inngangene er ikke tillatt. Ulovlig parkerte biler kan bli borttauet for eiers regning.

Bilkjøring til inngangsdørene er kun for avsetting/henting av varer og personer. Det henstilles til trafikkantene å utvise den største oppmerksomhet ved kjøring på de små tilbringerveiene. Maks fart 20km/t.

Bilkjøring privat eller taxi på nattestider skal unngås.

5.6 RENHOLD

Innvendig trappe og gangvask ivaretas av Boservice AS jfr pkt 4.7.Det ukentlige renhold av fellesrom og utvendige trapper, soping av inngangsparti og luking/vanning av blomsterbed v/inngang utføres etter turnusliste for hver oppgang.

Gulvmatter og gulvtepper skal ikke ristes ut over verandaene.

På vinterføre må trappen og inngangene holdes fri for is og glatt føre. Plikten ligger på den som har turnusordningen, men ellers må en henstille til alle og enhver, at den som har tid og anledning tar initiativ, slik at en unngår uhell på disse områder.

5.7 LYS OG LÅSING

Lys i fellesrom bør være slokket når det ikke er bruk for det. Lys i trappeoppgangene skal stå på.

Dørene er låst med automatlås hele døgnet. Hvis noen setter døren opp er de ansvarlige for å lukke den igjen snarest mulig etter utført arbeid.

5.8 HUSDYRHOLD

Hunder, katter og andre husdyr må holdes under meget god kontroll. Båndtvang skal håndheves. Ekskrementer fra husdyr skal ikke ligge utildekket på veranda til sjenanse for naboene. En må unngå at hunder og katter gjør sitt fornødne i blomsterbed eller på steder hvor små barn leker. Husk plastpose!
Der tillates hunde- og kattehold under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved skriftlige klager fra naboene, vurderer styret hvilke tiltak som skal settes i verk.
Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

5.9 TEKNISK UTSTYR

TV
Ved feil ved TV kontakter hver enkel Lyse A/S.

5.10 KJØKKEVENTILATORER

For at anlegget skal fungere etter hensikten, må samtlige beboere passe på følgende:
Ventiler i vinduene må være åpne, kontrollventiler i bad, WC, vaskerom osv. må ikke stenges eller reguleres på.
Bryter for spjeld plassert i front av kjøkkenhette åpnes når matlaging pågår, eller når det av andre årsaker ønskes mye avtrekk.
Avtrekksvifte plassert på tak er felles for leilighetene i hver oppgang. denne sørger for å holde et konstant "sug" i ventilene plassert i bad, WC og vaskerom samt i kjøkkenhette. Hvis noen av beboerne stenger igjen ventiler (det være seg vindusventiler eller kontrollventiler plassert på bad, WC osv.) så får dette følger for "naboen". En annen plage som kan oppstå er susing i dørene eller i andre utettheter i leilighetene

Nøtteveien Borettslag
Nøtteveien 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

6 FELLESROM

6.1 Regler for bruk av møterom i blokk nr 14 a

Lokalene benyttes primært til allmannamøter og andre fellesaktiviteter innen laget, herunder også oppgangsmøter.
Sekundært kan lokalene benyttes til private tilstelninger, det være seg konfirmasjoner, fødselsdagsselskaper, privatfester eller andre tilstelninger.

Dersom ingen innen Nøtteveien Borettslag ønsker å benytte lokalene, kan de leies av vårt nabolag (Høgevollsveien Borettslag o.l.) til samme type aktiviteter som nevnt ovenfor, med unntak av privatfester.

Den personen som står som ansvarlig for lån/leie av rommet, har ansvaret for renholdet etter tilstelningen.

Lokalene er godt støyisolert, men det er likevel nødvendig at et visst hensyn vises ved private tilstelninger i sene kvelds- og nattetimer. Tilstelningene må være avsluttet senest kl 02:00.

Ved privat benyttelse av lokalene må det bestilles plass gjennom styreleder minimum 10 dager før benyttelsesdato. Den som bestiller først, får første rett til benyttelse. Bestillingen er bindende. Samme andelseier kan ikke benytte lokalene to dager/helger etterhverandre, dersom andre også ønsker å benytte lokalene.

For reservering av allmannamøter/andre fellesaktiviteter innen laget, skriver en seg på listen som henger på innvendig kjellerdør i nr 14A.

Leietaker er økonomisk ansvarlig for skader på lokalene, dekketøy og inventar.

6.2 Instruks for bruk av hobbyrom i nr 7 b

Alle beboere over 18 år kan få utlevert nøkkelen til rommet.
Den som disponerer nøkkelen, har ansvaret for rommet og utstyret.
Personer under 18 år må være i følge med voksne. Det må alltid være minst en voksen til stede.

Det er ikke tillatt å ta verktøy bort fra rommet. Utlån av verktøy vil ikke bli tillatt.
Rommet kan brukes hverdager mellom kl 08:00 og 21:00.

På rommet finnes koster, feiebrett og boss-spann. Rommet må ryddes etter bruk.
Røyking og all bruk av ild på rommet er strengt forbudt.
Nøkler kan fås mot kvittering hos et av styrets medlemmer.

NØTTEVEIEN
BORETTSLAG

Nøtteveien Borettslag
Nøtteveien 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

6.3 Retningslinjer for montering av varmepumper – 25.1.2010

Det skal søkes styret om montering av varmepumpe.

Varmepumpe skal monteres av autorisert firma

Varmepumpe skal monteres på gulv, og skal monteres med støydemper slik at dette ikke er til sjenanse for naboer. Lydnivået på varmepumpen skal ligge mellom ca 47-54 dBA.

Vann/kondens fra varmepumpen skal legges i rør og kobles i sammen med felles taknedløp. Dette må utføres av blikkenslager. Det må også legges varmekabel i rør. Andelseier er ansvarlig for å holde vann/kondensrør åpne til enhver tid

Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av varmepumpen og tilhørende deler.

Andelseier er ansvarlig for at det inngås serviceavtale på varmepumpen, slik at det ikke voldes skade på andre andelseiere sine arealer og felles arealer.

Alle kostnader med montering av varmepumper og drift er andelseier sitt ansvar.

Ved salg av andel er selger pliktig til å informere ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan monteres varmepumper på leiligheter med innglasset altan/terrasser.

Det gjøres også oppmerksom på at Sandnes boligbyggelag per september 2010 har inngått rammeavtale med autorisert firma.

Sandnes 25.10.10
Styret i Nøtteveien borettslag

Nøtteveien Borettslag
Nøtteveien 7, 14, 16, 18, 20
4327 Sandnes

6.4. Retningslinjer for innglassing av terrasser

Det skal søkes styret om innglassing .

Innglassing skal monteres av autorisert firma.

Innglassing skal være lik utførelse og løsning som i 14 a 3. etasje .

Andelseier er ansvarlig for at det ikke voldes skade med vann på andre andelseiere sin terrasse / leilighet.

Andelseier er ansvarlig for at vann fra innglassingen blir ført til nedløp.

Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av innglassingen og tilhørende deler.

Alle kostnader med montering av innglassing er andelseier sitt ansvar.

Ved salg av andel er selger pliktig til å informere ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan monteres varmepumper på leiligheter med innglasset altan/terrasser.

Det gjøres også oppmerksom på at Farstad profilsystemer er benyttet til montering av innglassing i nr 14 a 3. etasje.

Sandnes 29.09.2010

Styret i Nøtteveien borettslag

Boligopplysninger:

Nøtteveien Borettslag
Nøtteveien 14 B
4327 SANDNES

Vår ref.: 331/43
Type: Borettslag
Eiere: Andreas Sebastian Auklend

Organisasjonsnr: 946 495 441 **Andelsnr:** 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 210**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 642
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	79
	Brannalarm	249
Objekt:	Garasje nr 6 (410 - 6)	240

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	268 137	Gjeld siste årsoppg.:	178 658
Klient ajourf. lån:	23 925 000	Klient gj. s. årsoppg.:	15 775 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15161475391, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 01.09.2026: 23 925 000
Andel av saldo: 268 138
Første termin: 30.12.2025Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.09.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Torunn Bødtker
Adresse: Nøtteveien 16
Postnr/-sted: 4327 SANDNES
Telefon: Mob.: 95200913
E-post: notteveien_borettslag@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	178 658	Andre inntekter:	717
Annen formue:	29 576	Utgifter:	7 499		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	45 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds/bruksnr: 38/1149
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3425098

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	54		

Boligopplysninger:

Nøtteveien Borettslag	**Vår ref.:**	331/43
Nøtteveien 14 B	**Type:**	Borettslag
4327 SANDNES	**Eiere:**	Andreas Sebastian Auklend

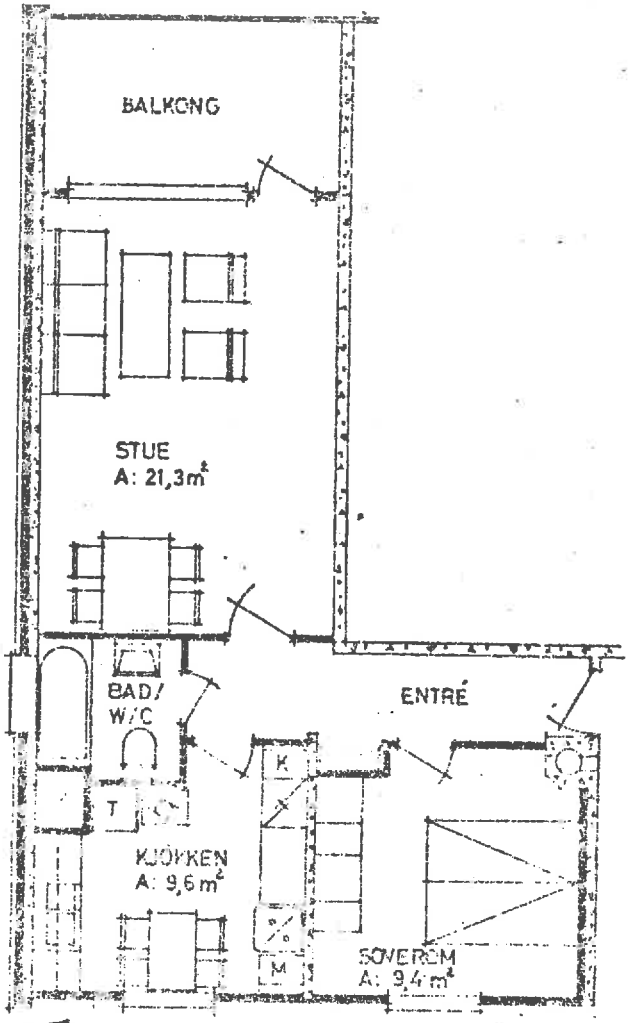
Organisasjonsnr: 946 495 441

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 54
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget består av lavblokk og terrasseblokk - 75 andeler totalt.
- Innvendige boder.
- Brannalarm fra Verisure i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Vaktmestertjenester.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Elbillading. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Søknad til styret om dyrehold.
- Parkering: Det medfølger en garasje eller en biloppstillingsplass per andel.
- Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten følger bruksretten salget av leiligheten.Se vedtektene pkt.4-1(6).
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelses dato, og mottar faktura i eget navn.
- Pågående fasade rehabilitering i 2026 og økte felleskostnader og fellesgjeld vil komme.

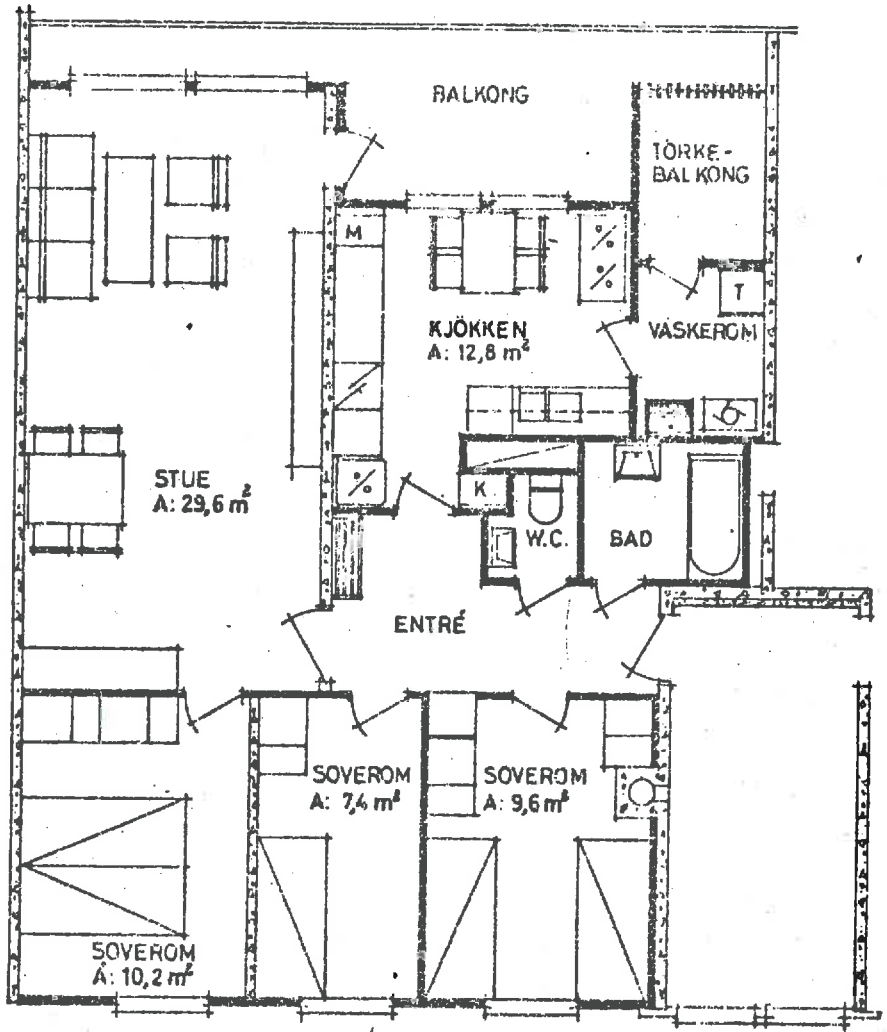


A: 2 ROM + KJ. - 54,0 m²

måle

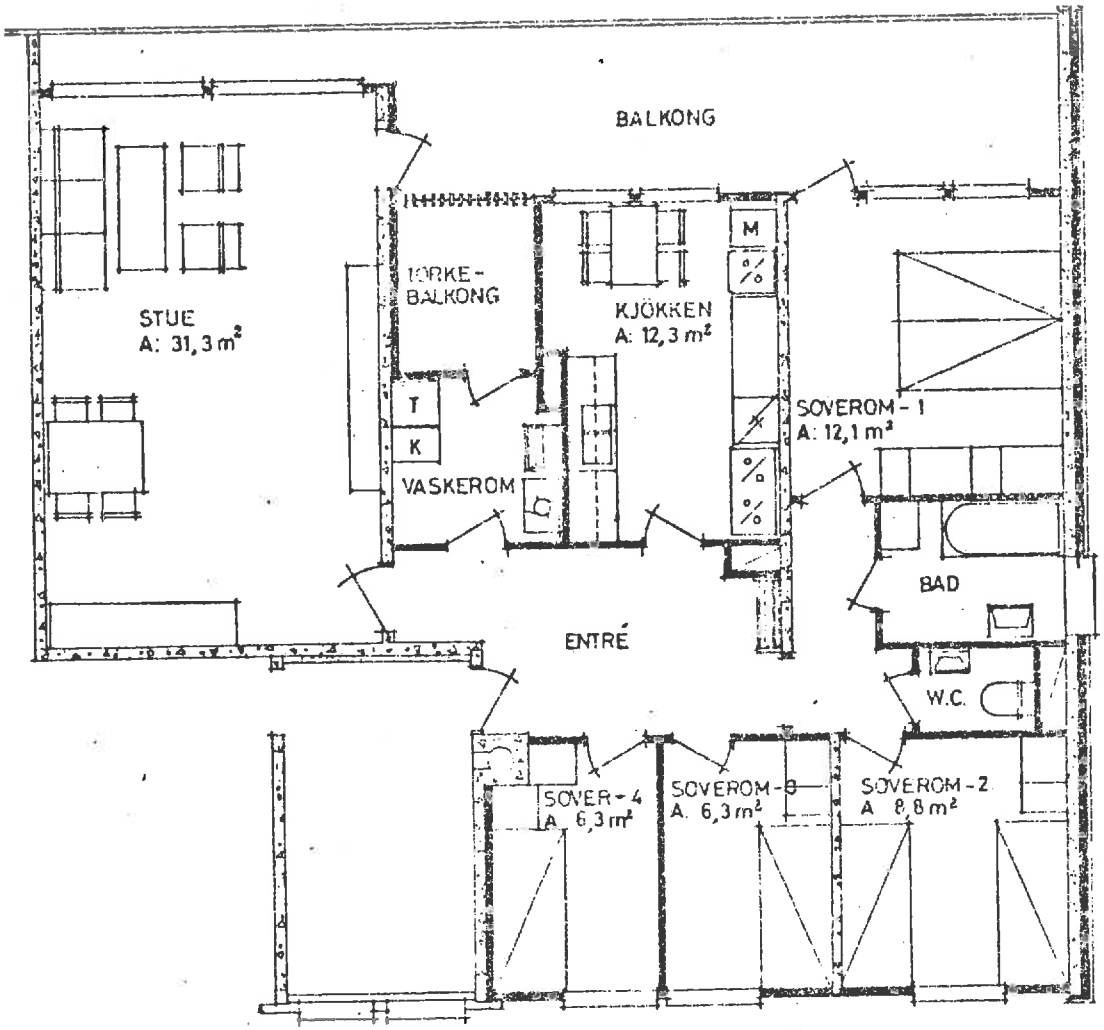
82-84 cm Stod

BLOKK - A-B PLAN - M=1:100



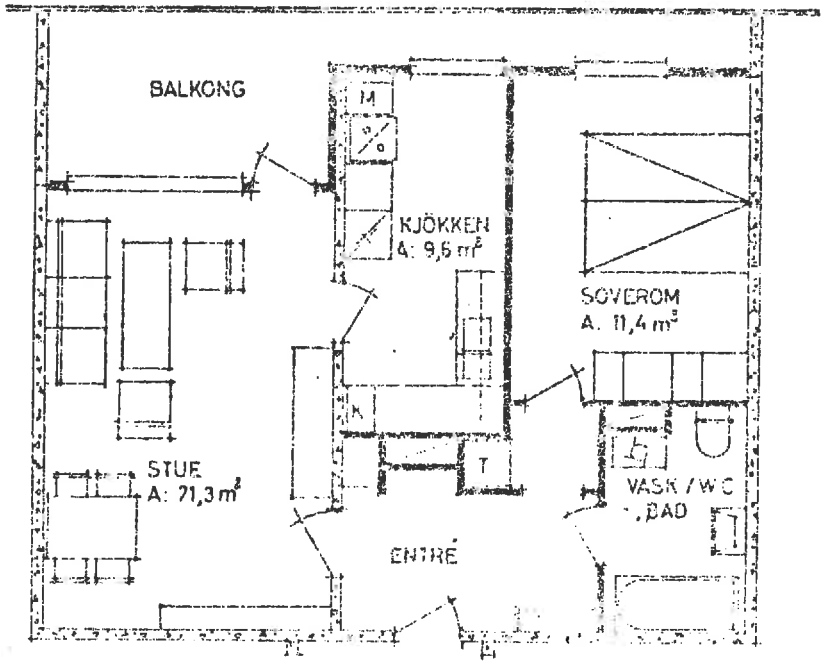
C: 4 ROM + KJ. – 90,0 m²

BLOKK-A PLAN - M 1:100



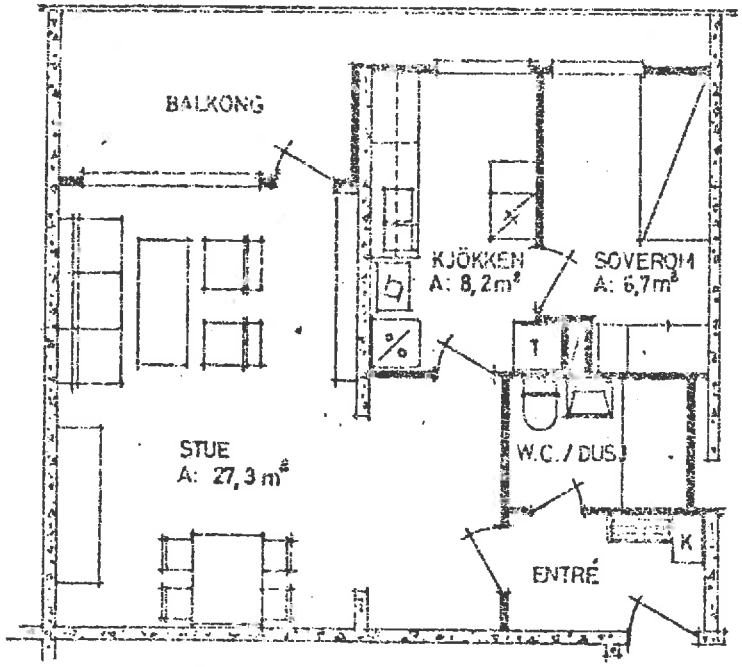
E: 5 ROM + KJ. – 104,5 m²

BLOKK - A PLAN – M=1:100



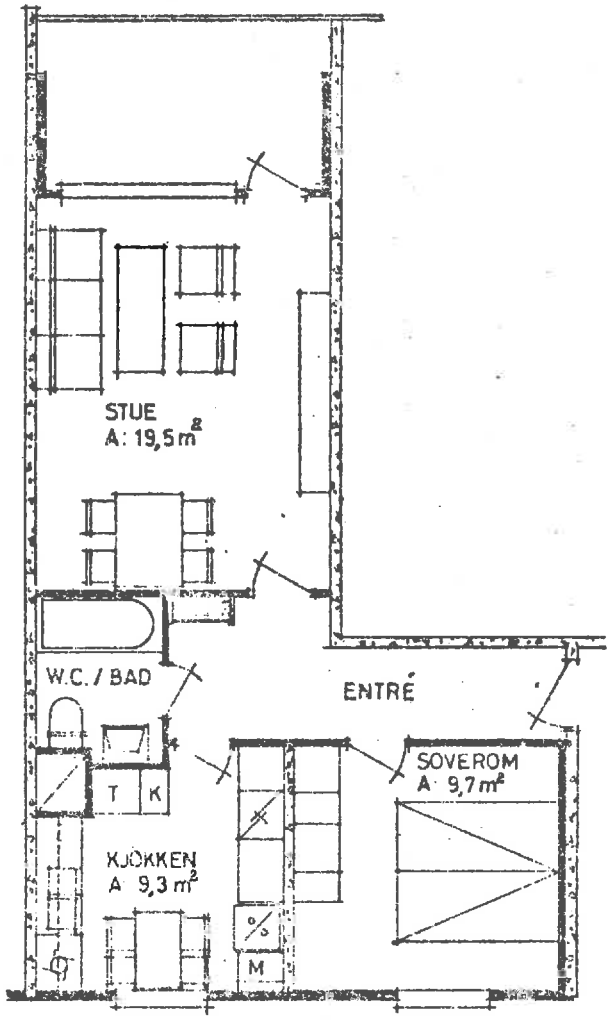
B: 2 ROM + KJ. – 60,0 m²

BLOKK-A-B PLAN - M = 1 100



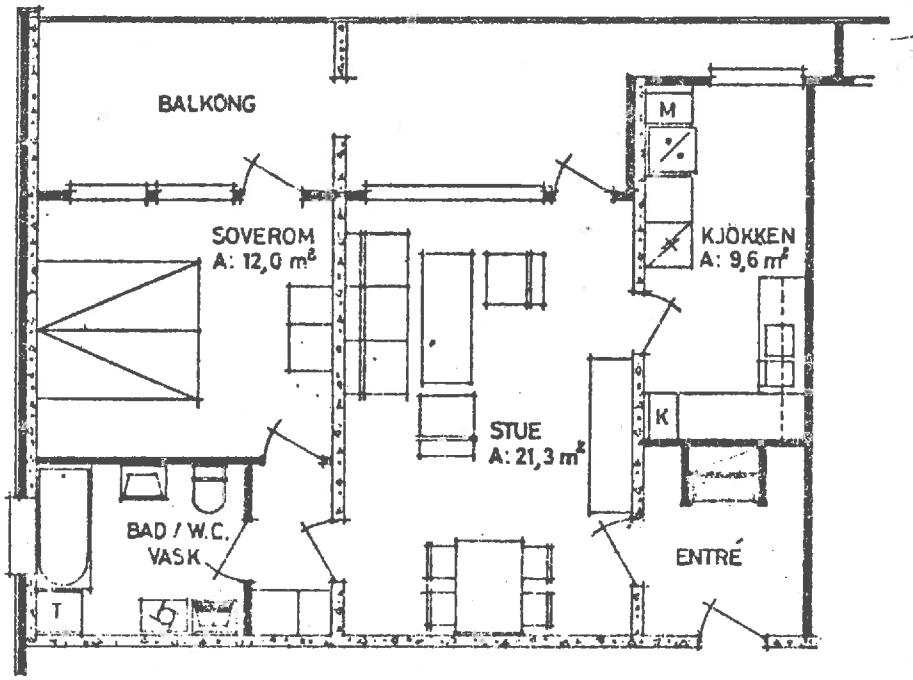
1: 2 ROM + KJ. – 53,4 m²

BLOKK – B PLAN – M=1:100



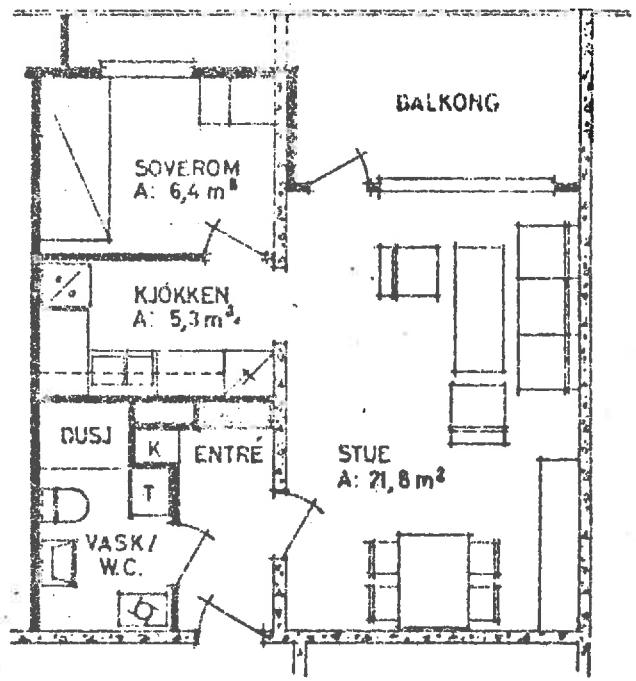
D: 2 ROM + KJ – 52,5 m²

BLOKK-A PLAN – M = 1:100



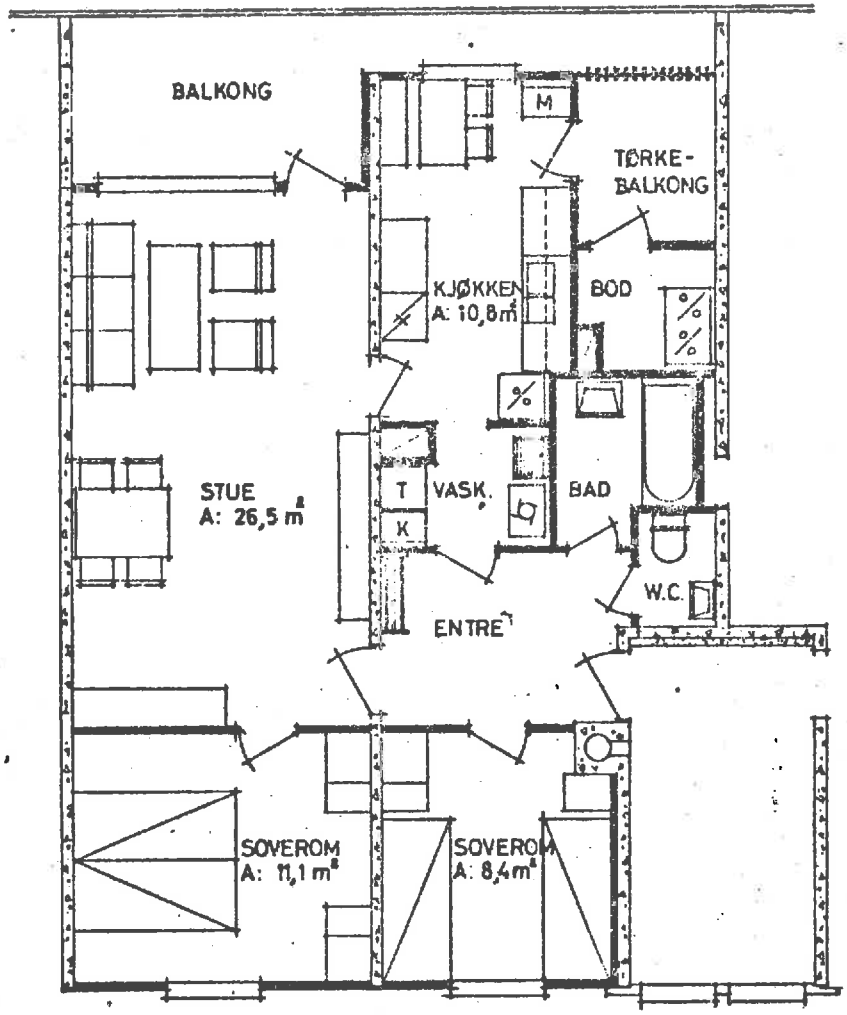
G: 2 ROM + KJ. – 58,0 m²

BLOKK – B PLAN – M=1:100



H: 2 ROM + KJ. – 44,0 m²

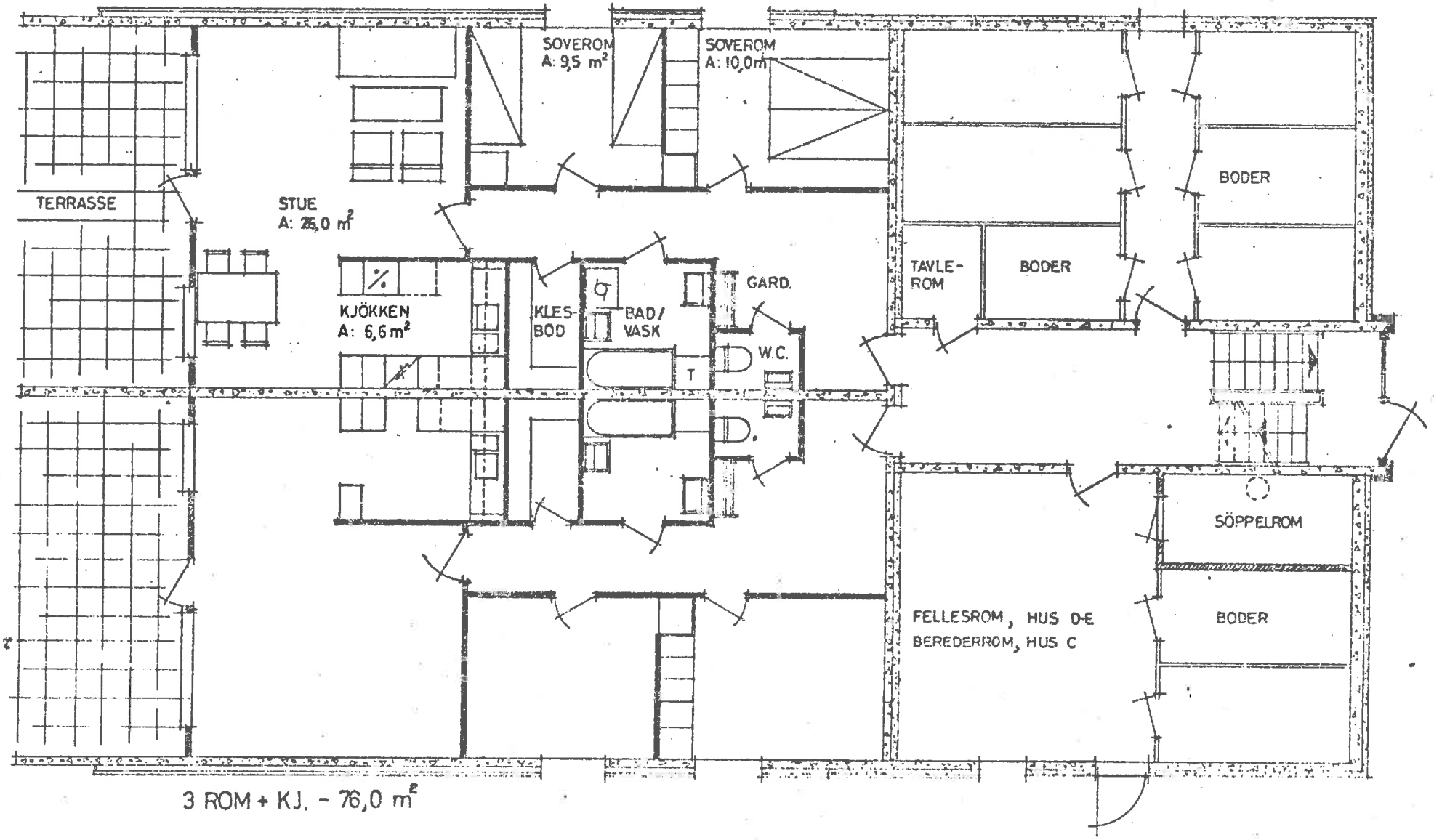
BLOKK – B PLAN – M = 1:100



F: 3 ROM + KJ. – 73,0 m²

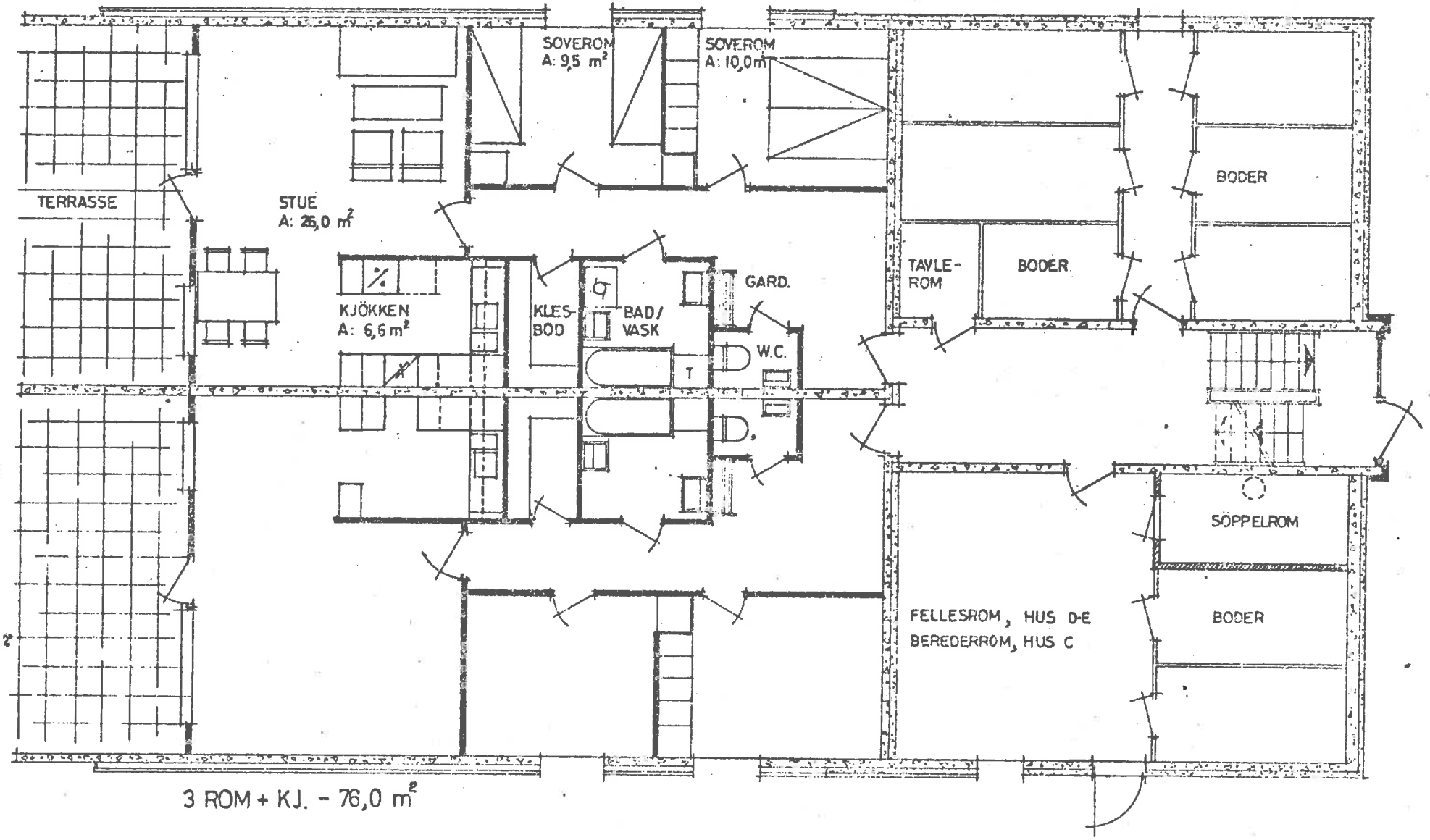
BLOKK – B PLAN - M = 1:100

leil. 46

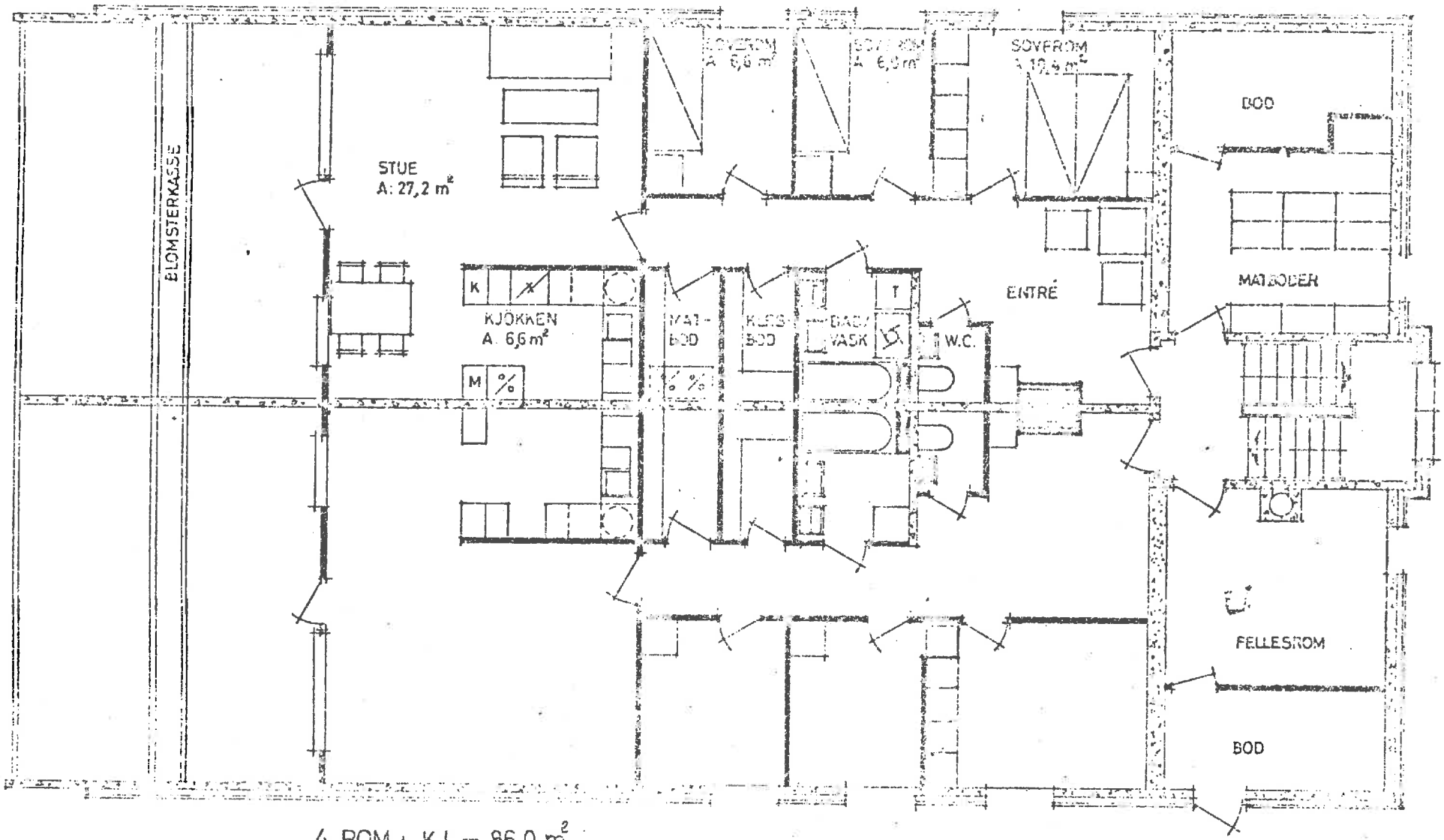


3 ROM + KJ. - 76,0 m²

TERRASSEHUS – 1. U.ETG. M=1:100

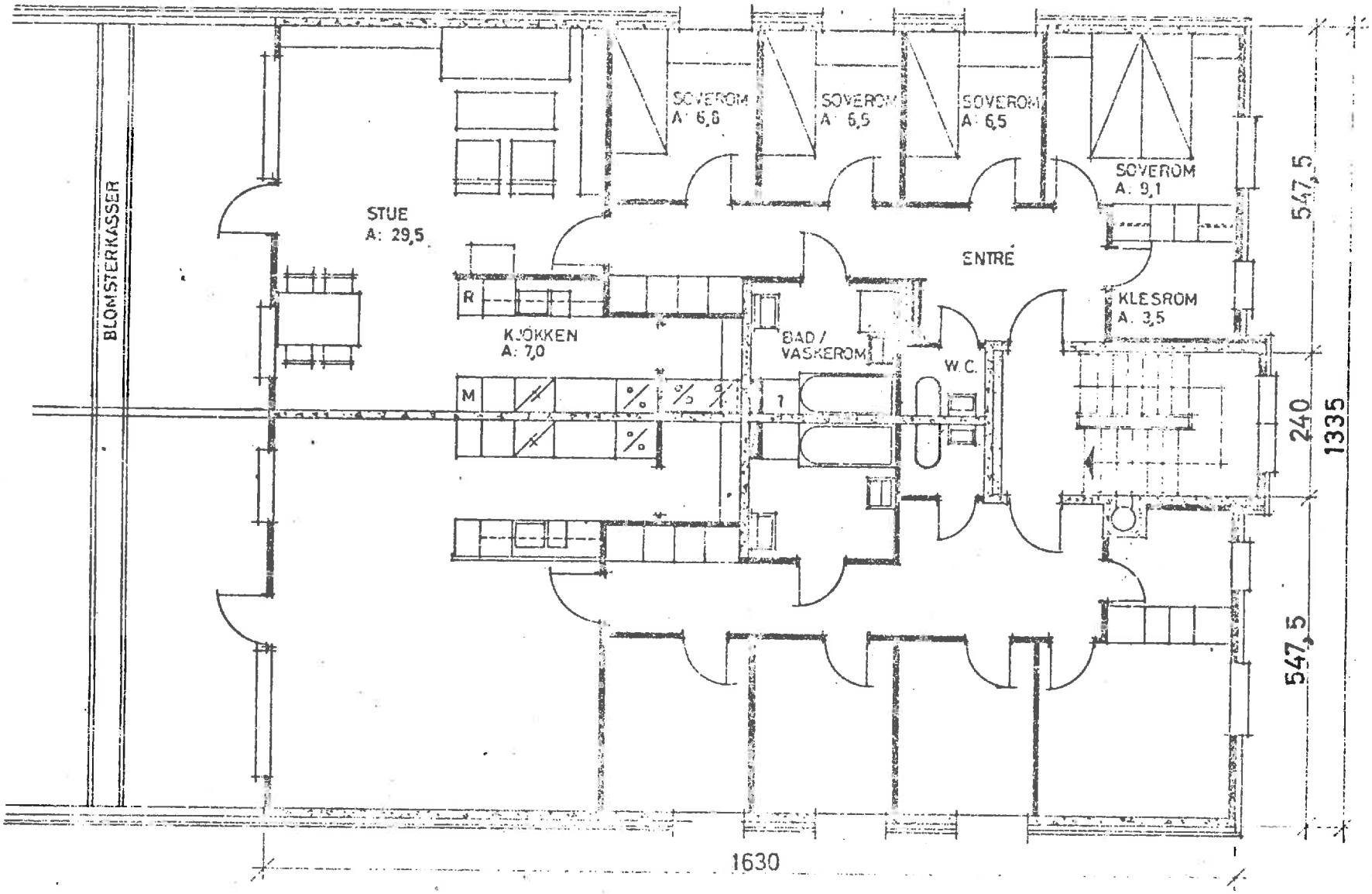


TERRASSEHUS – 1. U.ETG. M=1:100



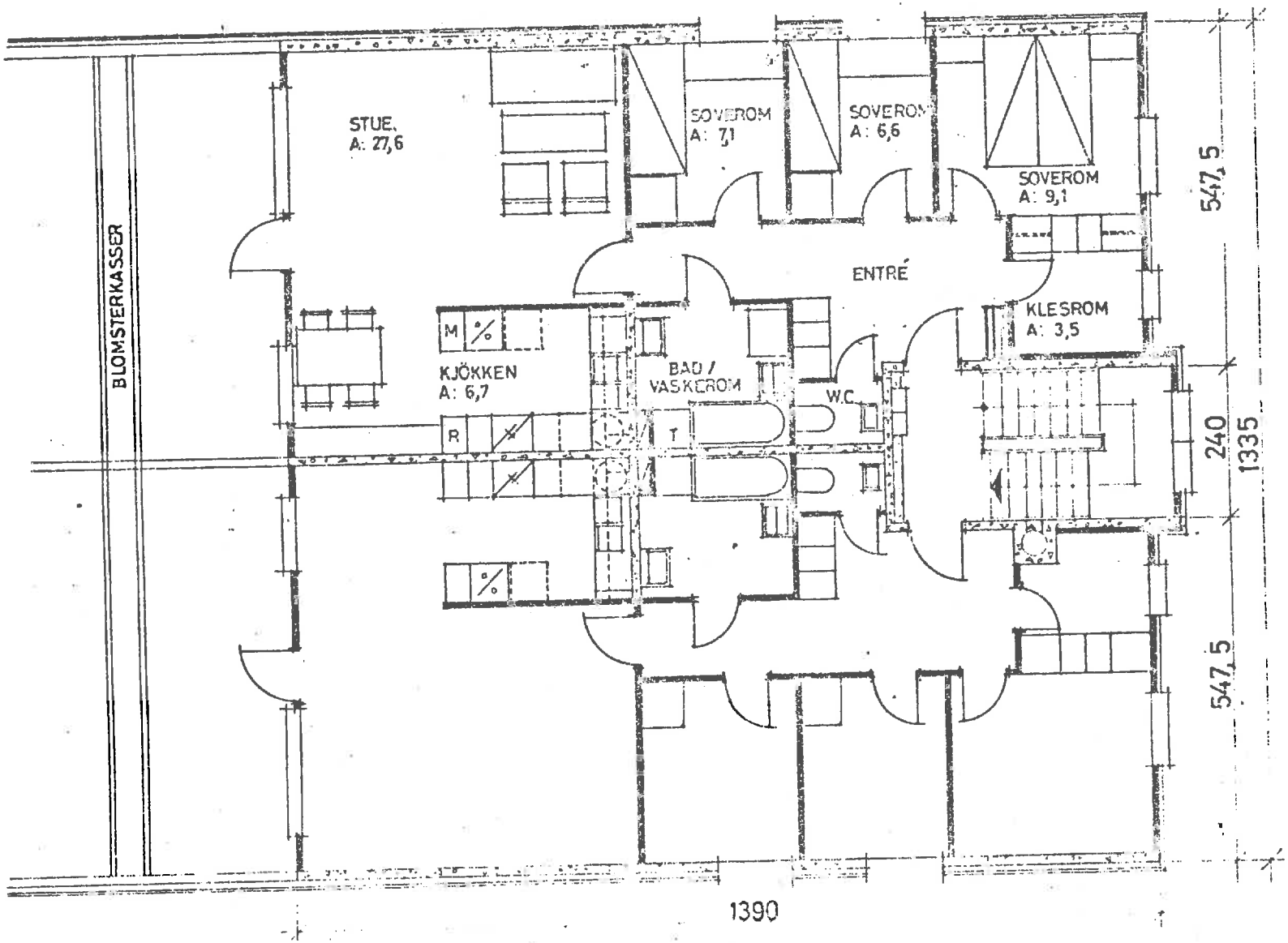
4 ROM + KJ. -- 86,0 m²

TERRASSEHUS -- 1 ETG -- M+KJ



5 ROM + KJ. - 92,5 m²

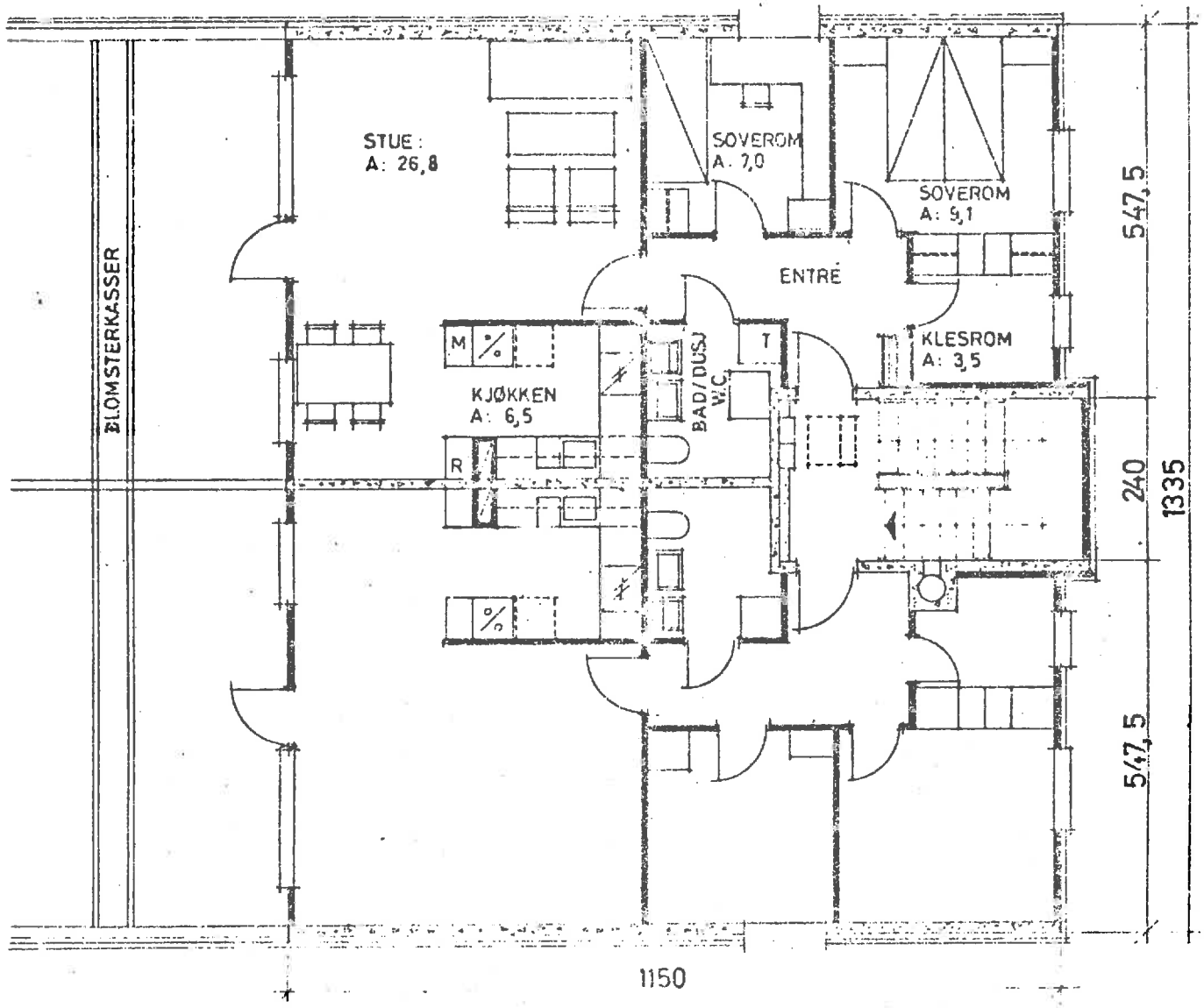
TERRASSEHUS - 2. ETG. - M = 1:100



4 ROM + KJ. - 80,0 m²

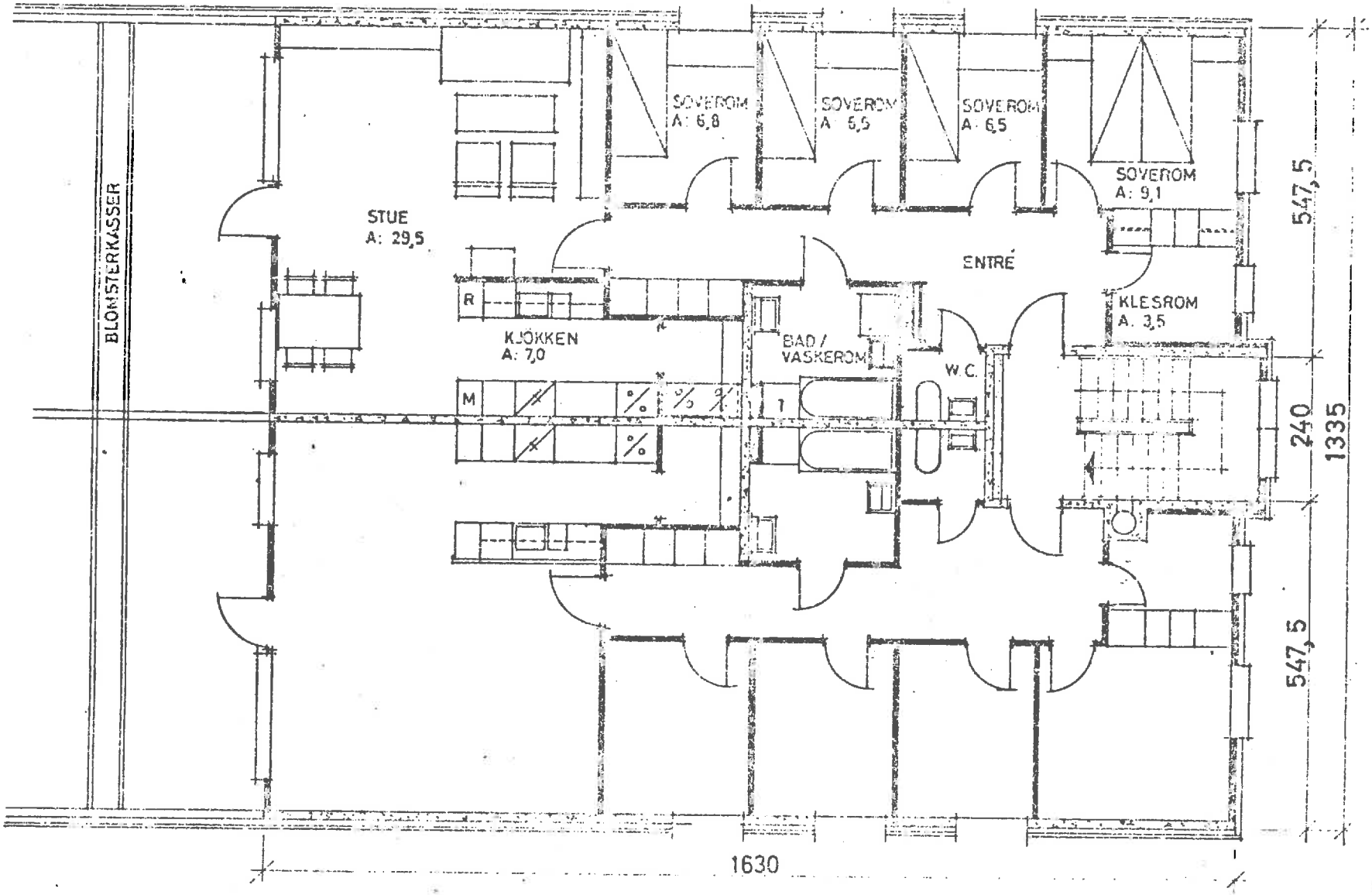
TERRASSEHUS - 3. ETG. - M=1:100

leil. 54



3 ROM + KJ. - 64,0 m².

TERRASSE



5 ROM + K.I. - 92,5 m²

TERRASSEHUS - 2. ETG. - M = 1:100

Informasjon fra Bate boligbyggelag – borettslag med forkjøpsrett

Ved salg av borettslagsbolig tilknyttet Bate er det krav om utlysning av forkjøpsrett. Fast annonsedag er torsdag, og meldefrist for medlemmene er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Unntak kan forekomme ved helligdager og høytider.

Bestille forkjøpsrett-annonse
Frist for å bestille annonse er **onsdag kl. 12:00** (vedlagte skjema kan ev. benyttes). Boligen annonseres på www.bate.no med link til Finn.no dersom boligen er annonsert der.

Ved forhåndsutlysning utlyses forkjøpsrett før boligen er solgt. Det er ikke bindende å melde forkjøpsrett. Når frist for å melde forkjøpsrett er utløpt sendes info om antall forkjøpsberettigede til megler. Det er krav om ny utlysning dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder fra siste utlysning.

Ved etterhåndsutlysning er bolig allerede solgt og utlyses til fast pris. Det er bindende for medlemmer å melde forkjøpsrett.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt må skriftlig melding sendes til Bate. Melding må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato. Bate sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre, som i henhold til Lov om burettslag har 20 dagers behandlingsfrist. Boligen kan ikke tas i bruk av kjøper før søknaden er godkjent.

Medlemskap i Bate
Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres. Innmelding gjøres på bate.no.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet eller ved private salg).
NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Gebyrer

Eierskiftegebyr	**Kr. 6 725,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om burettslag)
Forkjøpsrettgebyr	**Kr. 8 406,-**

Gebyrene faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Laila Torsteinbø	909 75 719
Torill Bollestad	416 43 266
Tone Hartvedt	456 00 904
Torunn Nicolaisen	915 21 600

Bestilling på utlysing av forkjøpsrett

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er **onsdag kl. 12.00.** Boligen vil bli annonsert på www.bate.no. Fast annonsedag er torsdag (unntak kan forekomme ifbm. helligdager og høytider). Medlemsfrist er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Våre saksbehandlere vil orientere om antall interessenter og ansiennitet etter fristens utløp.

Ved parallellutlysing (forhåndsavklaring)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Selgers navn:	Medeiers navn:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers email:		
Meglers fax:	Dato for utlysing:		
Prisant. (eks. fellesgjeld):	Dato visning:	Kl:	

Ved etterhåndsutlysing (fast pris)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Navn selger:	Navn medselger:		
Navn kjøper:	Kjøpers fødselsnr:		
Adresse kjøper:			
Navn medkjøper:	Medkjøpers fødselsnr:		
E-post-adresse kjøper(e):			
Kjøpers tlf:	Medkjøpers tlf:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers e-post:		
Dato solgt:	Pris eks. fellesgjeld:	Overtakelse:	

Sendes til: forkjopsrett@bate.no . Vennligst ta kontakt dersom annonsebekreftelse ikke er mottatt innen onsdag ettermiddag.

Laila Torsteinbø	laila.torsteinbo@bate.no	tlf:	909 75 719
Torill Bollestad:	torill.bollestad@bate.no	tlf.	416 43 266
Tone Hartvedt:	tone.hartvedt@bate.no	tlf.	456 00 904
Torunn Nicolaisen:	torunn.nicolaisen@bate.no	tlf:	915 21 600

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Onsdag 27.08.2025, kl. 18:00

Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Tiltak tidligere besluttet av styret

3 Installasjon av balansert ventilasjon i alle boliger

4 Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

5 Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Nøtteveien Borettslag

Vedlikehold/rehabilitering

Borettslaget har over tid hatt utfordringer med kalde boliger, høye strømregninger og lite effektiv ventilasjon – særlig på bad og kjøkken. Dette kom også tydelig frem i beboerundersøkelsen høsten 2024.

Styret har engasjert fagfolk for å kartlegge tilstanden og foreslå nødvendige tiltak. Dette har resultert i en plan for rehabilitering og oppgradering, som ble presentert på beboermøte 20.08.2025 av prosjektleder for Bate og entreprenør (BK Bygg), sammen med kostnaden for tiltakene.

2. Tiltak tidligere besluttet av styret

Dette er tiltakene som styret har tidligere besluttet, men som skal stemmes over på generalforsamlingen.

Tiltakene gjelder:

- Tilleggsisolering (med kledningsbytte) - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Rehabilitering av hvitmalt mur og betong - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Tetting av skjøter og overganger - Nøtteveien 7 og 14
- Nye vinduer og balkongdører (på terrasseside) - Gjelder for hele borettslaget
- Maling av trefasade på terrasser og balkonger - Gjelder for hele borettslaget
- Lufting og drenering av teglsteinsfasader - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20

Siden dette er tiltak som styret kan beslutte, kreves det vanlig flertall fra generalforsamlingen for å vedta tiltakene. (Disse tiltakene stemmes over samlet - altså én avstemming).

Kostnad og låneopptak

Kostnad for tiltakene er budsjettert til kr 16 264 838. Dette må lånefinansieres hvis tiltakene blir vedtatt.

Borettslaget har allerede et lån i Handelsbanken Sandnes, hvor lånesaldo per dags dato er kr 11 676 370. Rente på dette lånet er 5,44 %. Dette lånet blir innfridd 30.06.2043. Dette lånet vil bli refinansiert og bakt inn i det nye lånet som tas opp. Det nye lånet vil ha en løpetid på 30 år, og rente på lånet vil per i dag være 5,19 %. Størrelse på nytt lån vil være kr 27 941 208. (kr 16 264 838 + kr 11 676 370)

Kostnad per andel

Vedlagt sammen med innkallingen ligger oversikt hvordan dette vil påvirke de forskjellige andelene når det gjelder felleskostnader og fellesgjeld.

Viktig å vite:

Utregninger som er gjort er estimater, og har ikke tatt høyde for:

- rentebilde kan endre seg
- hyppigheten av økningene på felleskostnader kan skje gradvis
- det kan være andre tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold som borettslaget må gjøre, som kan påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakene som er besluttet av styret.

Styrets innstilling: Styret ønsker å informere om at hvis tiltakene i sak 2 ikke blir vedtatt av generalforsamlingen, så vil styret trekke seg. Dette er fordi styret får da ikke gjennomført vedlikeholdsplikten sin, og beslutningene til styret har da ikke tillit hos generalforsamlingen.

3. Installasjon av balansert ventilasjon i alle boliger

Et av tiltakene som må stemmes over er installasjon av balansert ventilasjon. Denne saken blir bare aktuell å stemme over hvis sak 2 blir vedtatt av generalforsamlingen. Saken krever 2/3-flertall for å vedtas.

Kostnad og låneopptak

Kostand for balansert ventilasjoner budsjettert til kr 9 390 469. Dette må lånefinansieres, og hvis vedtaket blir vedtatt av generalforsamlingen vil borettslaget ta opp et lån på kr 25 655 306. Dette beløpet inkluderer kr 16 264 838, som er kostnaden for tiltakene i sak 2 + kr 9 390 469 som er budsjettert kostnad for balansert ventilasjon.

Borettslaget har allerede et lån i Handelsbanken Sandnes, hvor lånesaldo per dags dato er kr 11 676 370. Rente på dette lånet er 5,44 %. Dette lånet blir innfridd 30.06.2043. Dette lånet vil bli refinansiert og bakt inn i det nye lånet som tas opp. Det nye lånet vil ha en løpetid på 30 år, og rente på lånet vil per i dag være 5,19 %. Total sum på lånet vil da være kr 37 331 676. (kr 25 655 306 + 11 676 370)

Kostnad per andel

Vedlagt sammen med innkallingen ligger oversikt hvordan dette vil påvirke de forskjellige andelene når det gjelder felleskostnader og fellesgjeld.

Viktig å vite:

Utregninger som er gjort er estimater, og har ikke tatt høyde for:

- rentebilde kan endre seg
- med balansert ventilasjon vil energiutgiftene til deg som beboer reduseres med opptil 30 %*.
- hyppigheten av økningene på felleskostnader kan skje gradvis
- det kan være andre tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold som borettslaget må gjøre, som kan påvirke felleskostnadene.

** Vil variere ut i fra boligtype og den enkeltes strømbruk*

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av balansert ventilasjon i alle boliger.

4. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Et av tiltakene som må stemmes over er soldempende glass på nye vinduer og balkonger. Denne saken blir bare aktuell å stemme over hvis sak 2 blir vedtatt av generalforsamlingen. Saken krever 2/3-flertall for å vedtas.

Kostnad og låneopptak

Kostnad for soldempende glass på nye vinduer og balkongdører, er budsjettert til kr 178 750. Dette vil lånefinansieres hvis tiltaket med soldempende glass på nye vinduer og balkongdører blir vedtatt, og tiltaket for balansert ventilasjon blir vedtatt av generalforsamlingen. Sammen med tiltakene i sak 2, vil borettslaget ta opp et lån på kr 25 834 056. Dette beløpet inkluderer kr 16 264 838, som er kostnaden for sak 2 + kr 9 390 469 som er kostnaden for balansert ventilasjon + kr 178 750 som er kostnaden for soldempende glass på nye vinduer og balkonger.

Borettslaget har allerede et lån i Handelsbanken Sandnes, hvor lånesaldo per dags dato er kr 11 676 370. Rente på dette lånet er 5,44 %. Dette lånet blir innfridd 30.06.2043. Dette lånet vil bli refinansiert og bakt inn i det nye lånet som tas opp. Størrelse på nytt lån blir kr 37 510 426. Det nye lånet vil ha en løpetid på 30 år, og rente på lånet vil per i dag være 5,19 %.

Hvis balansert ventilasjon ikke blir vedtatt

Hvis installasjon av soldempende glass på nye vinduer og balkongdører blir vedtatt, sammen med tiltakene i sak 2, men installasjon av balansert ventilasjon ikke blir vedtatt, vil nytt låneopptak være kr 16 264 838, som er kostnadene i sak 2. I denne summen er det budsjettert med uforutsette utgifter, som kan dekke kostnadene for soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

Størrelse på nytt lån vil da være kr 27 941 208. (kr 16 264 838 + kr 11 676 370), og vil bli refinansiert på samme måte som beskrevet tidligere i denne saken.

Kostnad per andel

Vedlagt sammen med innkallingen ligger oversikt hvordan dette vil påvirke de forskjellige andelene når det gjelder felleskostnader og fellesgjeld.

Viktig å vite:

Utregninger som er gjort er estimater, og har ikke tatt høyde for:

- rentebilde kan endre seg
- hyppigheten av økningene på felleskostnader kan skje gradvis
- det kan være andre tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold som borettslaget må gjøre, som kan påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjons av soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Styret ønsker å etablere en trapp i skråning opp til øvre plen øvre nivå (oppsiden av 7C)

Hvorfor anlegge trapp der?

Skråningen er ikke velegnet til beplantning pga. dårlig bunndekke. Heldigvis har 4 frukttrær overlevd og noen få busker som står i nærheten av plenen. Resterende busker har tatt kvelden og fjernes. Høsten 2024 flyttet vi rips og solbærbusker fra skråningen til plen øvre nivå. Det gjenstår å flytte amerikanske blåbærbusker for å gi de bedre vekstvilkår i håp om å overleve.

Denne trappen er med på å skape det gode uterommet i sin helhet. Et godt uterom i Borettslaget kan bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og økt verdi på eiendommen. Med tiden kan vi selv lage platting med betongheller og sette ut bord/benk som benyttes til sosialt fellesskap.

Vi kan gå 5 år tilbake i tid, hvordan stod det til med vår felles hage den gang? Ikke særlig velholdt, heller vanskjøttet. De siste 4 årene har Styret jobbet bevisst for å gjøre uteområdet finere og skape hygge og trivsel i vår felles hage som kommer alle til gode. Noen ser ikke vitsen med trapp fordi «jeg» kommer ikke til å bruke trappen eller «du kan gå rundt»

I et Borettslag er det slik at utbedringer ikke alltid skjer utenfor ditt eget inngangsparti eller terrasse. Vi har en felles hage som du og jeg har ansvar for, og uteområdet er stort.

Jeg benytter anledningen - tenk helhet. Vedlagt er eksempel på granitt-trapp som vi har fått tilbud på, det blir i tillegg rekkverk på begge sider.

Vedlagt er også pristilbud.

Kostnad for å anlegge trapp er kr 65 697,50. Hvis saken blir vedtatt, vil borettslaget finansiere dette ved bruk av midler som er på borettslagets konto.

Saken krever 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det etableres trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C).

BOTE

Alternativ 1 gjelder følgende tiltak	Alternativ 2 gjelder følgende tiltak	Alternativ 3 gjelder følgende tiltak
Tilleggsisolering (med kledningsbytte)	Tilleggsisolering (med kledningsbytte)	Tilleggsisolering (med kledningsbytte)
Rehabilitering av hvitmalt mur og betong	Rehabilitering av hvitmalt mur og betong	Rehabilitering av hvitmalt mur og betong
Tetting av skjøter og overganger	Tetting av skjøter og overganger	Tetting av skjøter og overganger
Nye vinduer og balkongdører (på terrasseside)	Nye vinduer og balkongdører (på terrasseside)	Nye vinduer og balkongdører (på terrasseside)
Maling av trefasade på terrasser og balkonger	Maling av trefasade på terrasser og balkonger	Maling av trefasade på terrasser og balkonger
Lufting og drenering av teglsteinsfasader	Lufting og drenering av teglsteinsfasader	Lufting og drenering av teglsteinsfasader
	Balansert ventilasjon i alle boliger	Balansert ventilasjon i alle boliger
		Soldempede glass

Prosjektkostnad

		Eksl. Mva	Inkl. mva	Kostnad	Totalkostnad prosjekt
Alternativ 1:		kr 11 454 235	kr 2 863 559	kr 14 317 794	
Reserver	*(Uforutsette utgifter. Benyttes kun ved behov)*	kr 1 557 635	kr 389 409	kr 1 947 044	
		kr 13 011 870	kr 3 252 968	kr 16 264 838	kr 16 264 838
Alternativ 2:		kr 6 532 500	kr 1 633 125	kr 8 165 625	
Reserver	*(Uforutsette utgifter. Benyttes kun ved behov)*	kr 979 875	kr 244 969	kr 1 224 844	
Pris for balansert ventilasjon.		kr 7 512 375	kr 1 878 094	kr 9 390 469	kr 25 655 306
Alternativ 3:		kr 143 000	kr 35 750	kr 178 750	
Pris for soldempende glass		kr 143 000	kr 35 750	kr 178 750	kr 25 834 056

Økning i felleskostnader og fellesgjeld per boligtype (m2)

Alternativ 1	M²	Felleskostnader i dag	Ny kostnad ca:	Nåværende fellesgjeld	Fellesgjeld ny ca.:	Økning fellesgjeld
	44	kr 4 249	kr 4 938	kr 119 231	kr 285 000	kr 166 000
	52	kr 4 663	kr 5 420	kr 130 862	kr 313 500	kr 182 500
	53	kr 4 663	kr 5 420	kr 130 862	kr 313 500	kr 182 500
	54	kr 4 663	kr 5 420	kr 130 862	kr 313 500	kr 182 500
	58	kr 4 975	kr 5 782	kr 139 619	kr 334 500	kr 195 000
	60	kr 4 975	kr 5 782	kr 139 619	kr 334 500	kr 195 000
	64	kr 5 242	kr 6 093	kr 147 119	kr 352 000	kr 205 000
	73	kr 5 610	kr 6 521	kr 157 448	kr 377 000	kr 219 500
	76	kr 5 759	kr 6 694	kr 161 624	kr 387 000	kr 225 500
	80	kr 6 007	kr 6 982	kr 168 585	kr 403 500	kr 235 000
	86	kr 6 275	kr 7 292	kr 176 085	kr 421 500	kr 245 500
	90	kr 6 470	kr 7 519	kr 181 563	kr 435 000	kr 253 500
	92	kr 6 470	kr 7 519	kr 181 563	kr 435 000	kr 253 500
	104	kr 7 070	kr 8 217	kr 198 404	kr 475 000	kr 276 500

Alternativ 2:	M²	Felleskostnader i dag	Ny kostnad ca:	Nåværende fellesgjeld	Fellesgjeld ny ca.:	Økning fellesgjeld
	44	kr 4 249	kr 5 467	kr 119 231	kr 381 500	kr 262 500
	52	kr 4 663	kr 6 001	kr 130 862	kr 418 500	kr 287 500
	53	kr 4 663	kr 6 001	kr 130 862	kr 418 500	kr 287 500
	54	kr 4 663	kr 6 001	kr 130 862	kr 418 500	kr 287 500
	58	kr 4 975	kr 6 402	kr 139 619	kr 446 500	kr 307 000
	60	kr 4 975	kr 6 402	kr 139 619	kr 446 500	kr 307 000
	64	kr 5 242	kr 6 746	kr 147 119	kr 470 500	kr 324 000
	73	kr 5 610	kr 7 220	kr 157 448	kr 503 500	kr 346 000
	76	kr 5 759	kr 7 411	kr 161 624	kr 517 000	kr 355 500
	80	kr 6 007	kr 7 731	kr 168 585	kr 539 000	kr 370 500
	86	kr 6 275	kr 8 074	kr 176 085	kr 563 000	kr 387 000
	90	kr 6 470	kr 8 326	kr 181 563	kr 580 500	kr 387 000
	92	kr 6 470	kr 8 326	kr 181 563	kr 580 500	kr 387 000
	104	kr 7 070	kr 9 098	kr 198 404	kr 634 500	kr 436 000

Alternativ 3:	M²	Felleskostnader i dag	Ny kostnad ca:	Nåværende fellesgjeld	Fellesgjeld ny ca.:	Økning fellesgjeld
	44	kr 4 249	kr 5 477	kr 119 231	kr 383 000	kr 263 500
	52	kr 4 663	kr 6 012	kr 130 862	kr 420 500	kr 289 500
	53	kr 4 663	kr 6 012	kr 130 862	kr 420 500	kr 289 500
	54	kr 4 663	kr 6 012	kr 130 862	kr 420 500	kr 289 500
	58	kr 4 975	kr 6 414	kr 139 619	kr 448 500	kr 309 000
	60	kr 4 975	kr 6 414	kr 139 619	kr 448 500	kr 309 000
	64	kr 5 242	kr 6 759	kr 147 119	kr 472 500	kr 325 500
	73	kr 5 610	kr 7 233	kr 157 448	kr 506 000	kr 348 500
	76	kr 5 759	kr 7 425	kr 161 624	kr 519 500	kr 357 500
	80	kr 6 007	kr 7 745	kr 168 585	kr 542 000	kr 373 500
	86	kr 6 275	kr 8 089	kr 176 085	kr 566 000	kr 390 000
	90	kr 6 470	kr 8 341	kr 181 563	kr 583 500	kr 402 000
	92	kr 6 470	kr 8 341	kr 181 563	kr 583 500	kr 402 000
	104	kr 7 070	kr 9 115	kr 198 404	kr 637 500	kr 439 000

Andre kostnader som er lik for alle og som ikke endres som følge av prosjekt:	Brannalarm	Fiberaksess
Per mnd.	kr 249	kr 79
		gjelder fra 1.10.25

Andre kostnader som kun gjelder noen og som ikke endres som følge av prosjekt	Garasje
Per mnd.	kr 240



08:58 ons. 18. juni
94 %
Ferdig
klingsheim-hage.fetchit.no

Pristilbud granittrapp

- Granittrapp 120 cm bredde, 14 trinn i bed ved blokk 7C
- Granittkantstein som vanger
- Royal brun rekkverk

Produkt	Antall	Enhetspris	Delsum
 Trinn 15x37x120 saget/flammet/RF G341 lys –	14 stk	NOK 930,00	NOK 13 020,00
 Granitt kantstein 12x50 m/fas finprikka –	14 lm	NOK 675,00	NOK 9 450,00
 Møreroyal lekter med stolpesko –	14 lm	NOK 437,50	NOK 6 125,00
Arbeidstimer fagarbeider –	30 t	~~NOK 940,00~~ NOK 846,00	~~NOK 28 200,00~~ NOK 25 380,00
Arbeidstimer tømrer –	5 t	~~NOK 980,00~~ NOK 882,00	~~NOK 4 900,00~~ NOK 4 410,00
Rigg og drift(lastebil, gravemaskin, vakuumløfter, pukk, deponering, betong) –	1 stk	~~NOK 8 125,00~~ NOK 7 312,50	~~NOK 8 125,00~~ NOK 7 312,50

Prisene i tabellen er inkl. MVA.

Delsum	NOK 52 558,00
MVA	NOK 13 139,50
Totalt (Inkl. MVA)	**NOK 65 697,50**

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00

Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.3 Registrering av frammøtte
1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene
3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører
4. Nye utelamper på terrasser/balkonger
5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Representanter fra Bate (prosjektleder) og BK Bygg (entreprenør) vil stille på generalforsamlingen.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene

Borettslaget har over tid hatt utfordringer med kalde boliger, høye strømregninger og lite effektiv ventilasjon – særlig på bad og kjøkken. Dette kom også tydelig frem i beboerundersøkelsen høsten 2024.

Styret har engasjert fagfolk for å kartlegge tilstanden og foreslå nødvendige tiltak. Dette har resultert i en plan for rehabilitering og oppgradering, som vil bli presentert på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Et av tiltakene som må stemmes over er installasjon av balansert ventilasjon.

Tiltaket vil bli presentert av prosjektleder fra Bate og entreprenør (BK Bygg), sammen med kostnaden for tiltaket.

Tiltaket krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av balansert ventilasjon.

3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Borettslaget har over tid hatt utfordringer med kalde boliger, høye strømregninger og lite effektiv ventilasjon – særlig på bad og kjøkken. Dette kom også tydelig frem i beboerundersøkelsen høsten 2024.

Styret har engasjert fagfolk for å kartlegge tilstanden og foreslå nødvendige tiltak. Dette har resultert i en plan for rehabilitering og oppgradering, som vil bli presentert på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Et av tiltakene som må stemmes over, er soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

Tiltaket vil bli presentert av prosjektleder fra Bate og entreprenør (BK Bygg), sammen med kostnaden for tiltaket.

Tiltaket krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

4. Infosak: Nye utelamper på terrasser/balkonger

Styret ønsker å informere om at det vil bli installert nye utelamper på terrasser/ balkonger, som vil ha inkludert innvendig bryter.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Styret ønsker å etablere en trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C).

Saken vil presentert av styret.

Saken krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det etableres trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C)

Kvittering for levert ordre: 1248248

Oppdragsnummer: 34260096
Matrikkel: 1108/38/1149/0/0
Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Ordre bestilt: 2026-09-01 13:44:22
Ordre ferdig: 2026-09-01 16:05:18

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5130,-
Total	5130,-

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 1149	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Nøtteveien 7 A, gatenr 21500 4327 Sandnes	**Grunnkrets:**	607	Austrått 4
		Valgkrets:	13	Austrått
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080301	Høyland
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Nøtteveien 7 B, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 7 C, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 14 A, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 14 B, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 16, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 18, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Nøtteveien 20, gatenr 21500 4327 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hana	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.12.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	13 342,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/1149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.1975	Avgiver	1108/38/1103	-13 354,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1149	13 354,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 20	U0101	Bolig					
Nøtteveien 20	U0102	Bolig					
Nøtteveien 20	H0101	Bolig					
Nøtteveien 20	H0102	Bolig					
Nøtteveien 20	H0201	Bolig					
Nøtteveien 20	H0202	Bolig					
Nøtteveien 20	H0301	Bolig					
Nøtteveien 20	H0302	Bolig					
Nøtteveien 20	H0401	Bolig					
Nøtteveien 20	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	170053478			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 18	U0101	Bolig					
Nøtteveien 18	U0102	Bolig					
Nøtteveien 18	H0101	Bolig					
Nøtteveien 18	H0102	Bolig					
Nøtteveien 18	H0201	Bolig					
Nøtteveien 18	H0202	Bolig					
Nøtteveien 18	H0301	Bolig					
Nøtteveien 18	H0302	Bolig					
Nøtteveien 18	H0401	Bolig					
Nøtteveien 18	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	170053486			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								

H04	2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 16	U0101	Bolig					
Nøtteveien 16	U0102	Bolig					
Nøtteveien 16	H0101	Bolig					
Nøtteveien 16	H0102	Bolig					
Nøtteveien 16	H0201	Bolig					
Nøtteveien 16	H0202	Bolig					
Nøtteveien 16	H0301	Bolig					
Nøtteveien 16	H0302	Bolig					
Nøtteveien 16	H0401	Bolig					
Nøtteveien 16	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	170053494			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 B	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	19399370			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
H03	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 A	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	19399389			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
H03	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 14 B	U0101	Bolig					
Nøtteveien 14 B	U0102	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0101	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0102	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0103	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0201	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0202	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0203	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0301	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0302	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0303	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0401	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0402	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	14
Bygningsnr:	19399397			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	3								
H02	3								
H03	3								
H04	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 C	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0103	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0203	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0302	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0303	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	170053559			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3								
H02	3								
H03	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 14 A	U0101	Bolig					
Nøtteveien 14 A	U0102	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0101	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0102	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0201	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0202	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0301	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0302	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0401	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	170053567			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	393,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	357,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	357,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170054253			Antall etasjer:	1

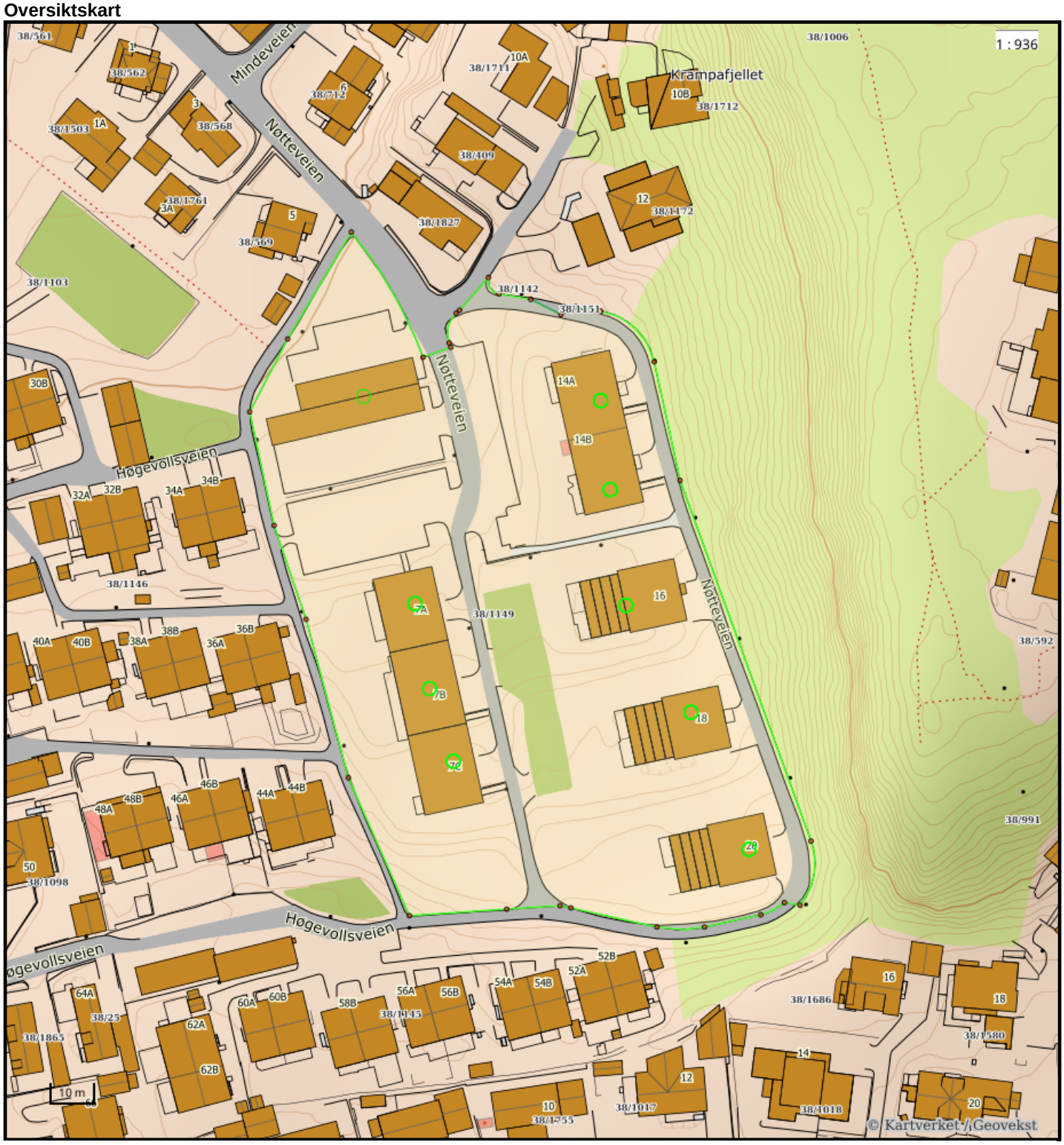
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				357,0	357,0			393,0	393,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

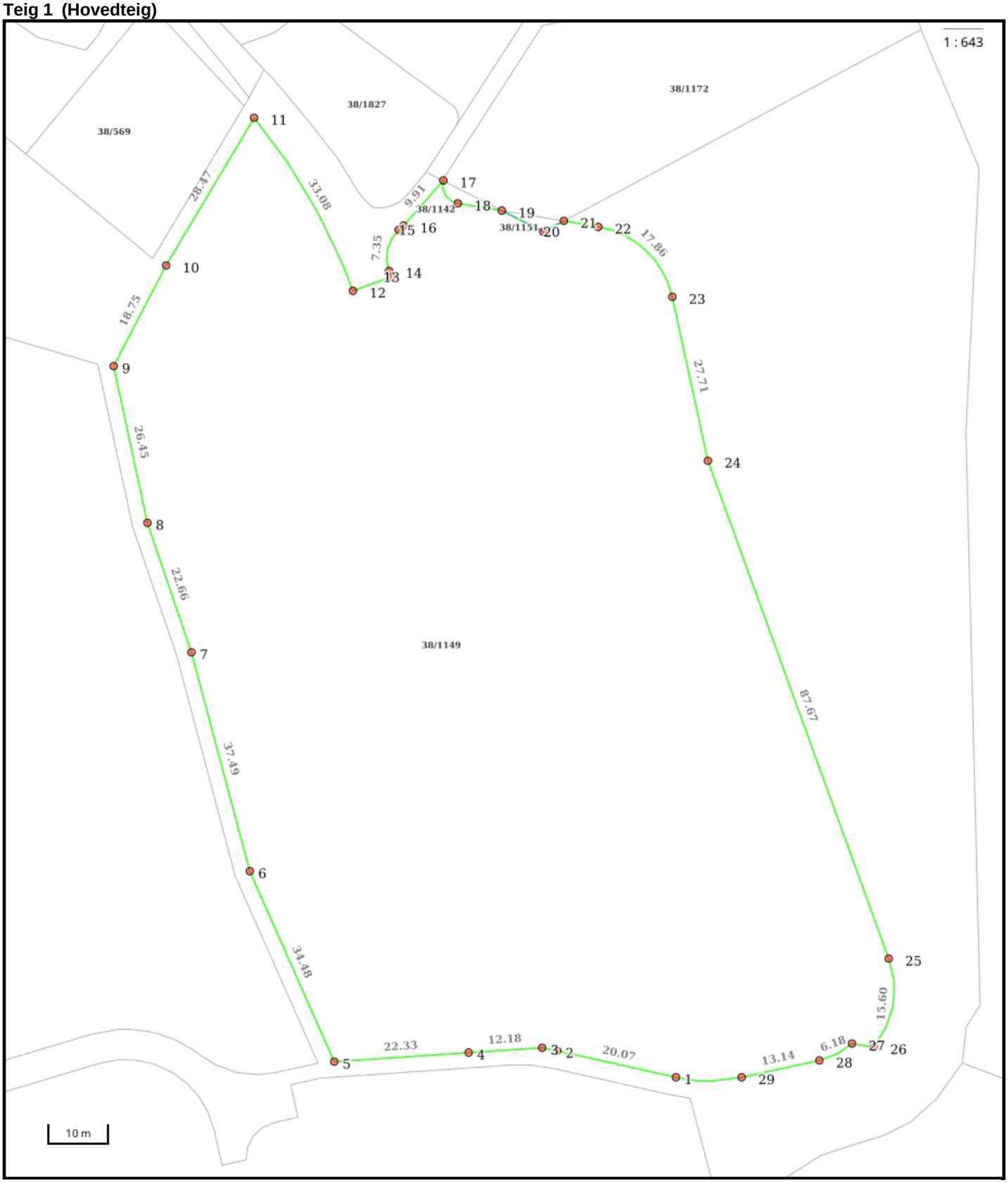
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 13 342,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 626,41	312 793,59	20,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 629,05	312 773,69	2,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 629,27	312 771,15	12,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 627,39	312 759,12	22,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 623,88	312 737,07	34,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 654,02	312 720,33	37,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 689,25	312 707,50	22,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 527 709,94	312 698,27	26,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 735,20	312 690,42	18,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 527 752,55	312 697,54	28,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 527 778,19	312 709,92	33,08m	Terrengmålt	10	96,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 527 751,19	312 728,76	6,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 527 754,06	312 734,85	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 527 755,06	312 734,34	7,35m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 527 761,88	312 735,41	1,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 527 762,64	312 736,13	9,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 527 770,67	312 741,94	4,98m	Terrengmålt	10	-3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 527 767,19	312 744,68	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 527 766,63	312 752,09	7,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 527 763,75	312 759,27	3,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 527 765,84	312 762,46	5,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 527 765,41	312 768,23	17,86m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 527 754,95	312 781,41	27,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 527 728,52	312 789,72	87,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 527 649,14	312 826,94	15,60m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 527 634,28	312 825,72	3,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 527 634,59	312 822,14	6,18m	Terrengmålt	10	12,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 527 631,33	312 816,97	13,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 527 627,36	312 804,44	10,98m	Terrengmålt	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

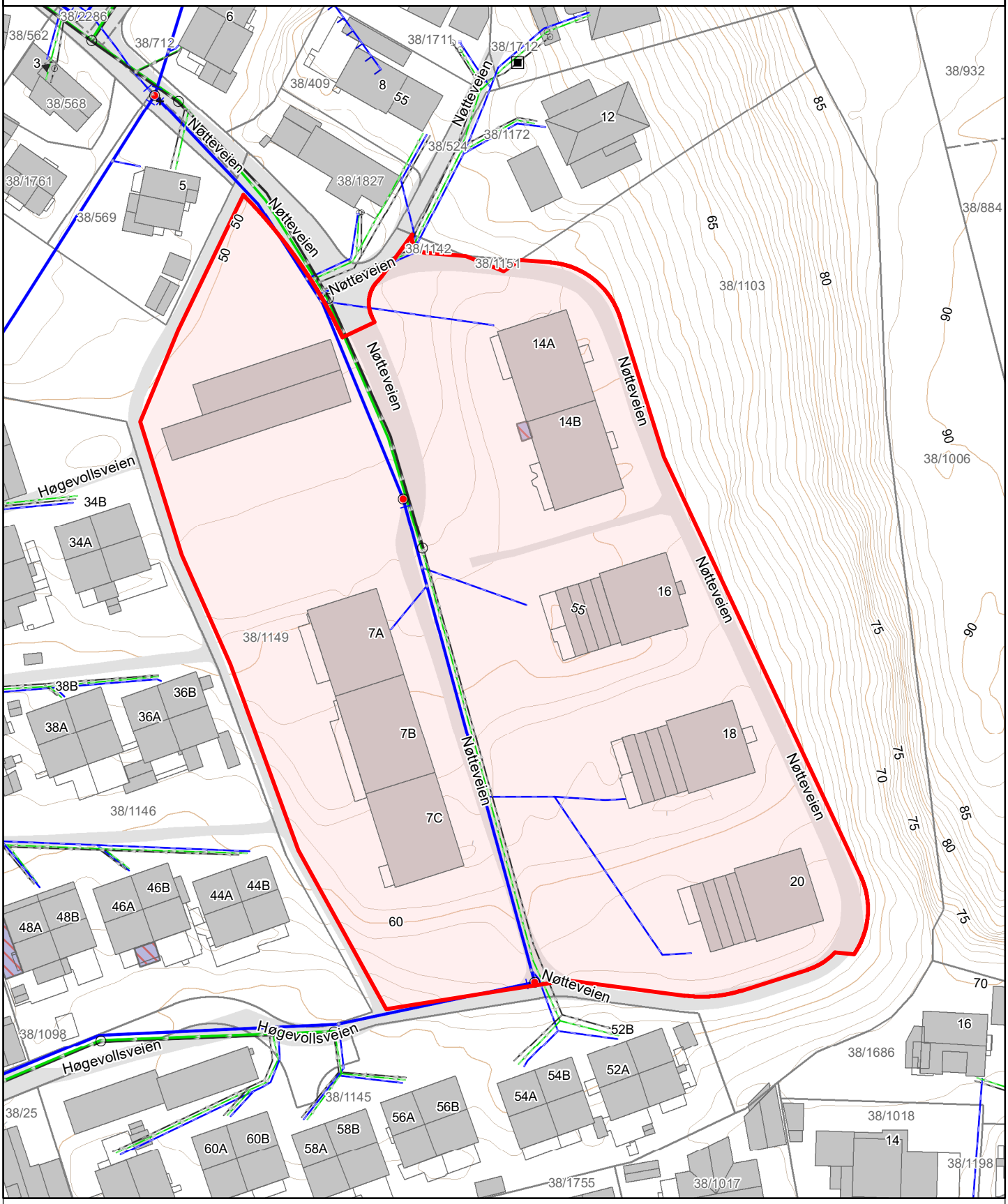
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

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



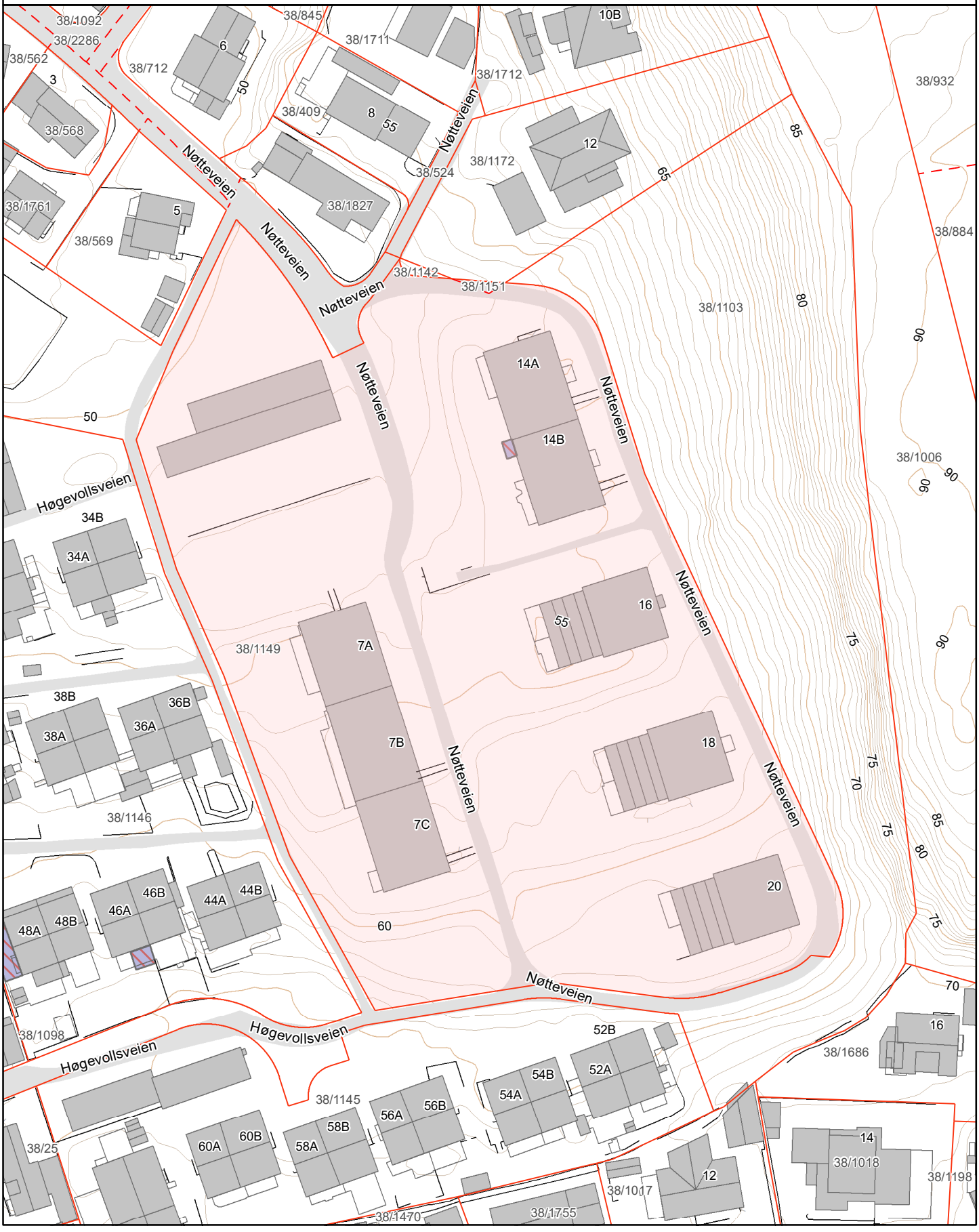
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

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



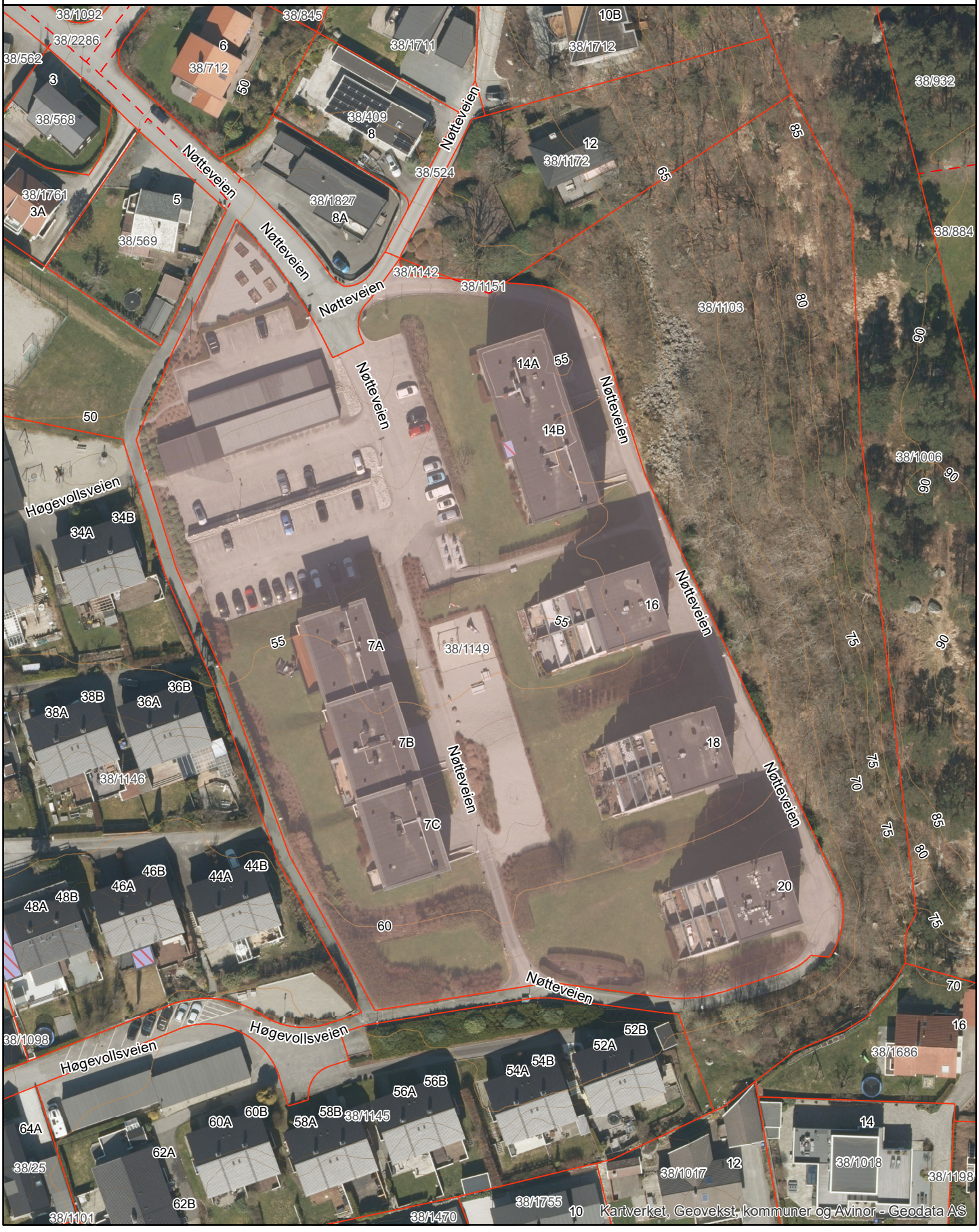
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-09-01
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)



Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et område ved Høgevollen og Krampadalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7106-02

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Hustype, hushøyde og utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på planen.

For de områder hvor det ikke er vist detaljert bebyggelsesplan, forutsettes slik plan utarbeidet etter de rammer som reguleringsplan og bestemmelser trekker opp. Slike planer skal behandles og godkjennes av byplanrådet før bebyggelse finner sted.

Byplanrådet har også innenfor disse rammer anledning til å godkjenne endringer i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

§ 3

For byggeområder for åpen, villamessig bebyggelse, gjelder disse bestemmelser:

3.1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger.

3.2. Bebyggelsen skal være i en etasje.
Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet tillate fullt eller delvis utbygget underetasje.

Byggets høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

3.3. Før bebyggelse finner sted i et kvartal eller byggeflukt skal bygningsrådet ha bestemt takutformingen som skal være ens for samme husgruppe.

3.4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i det vesentlige i samsvar med antydet plassering på bebyggelsesplanene, dog uavhengig av den viste grunnflate.

3.5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 20 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasjer med maksimum grunnflate 40 m².

3.6. Ved byggeanmeldelsen skal garasjeløsningen klart fremgå selv om garasjen ikke aktes oppført i første omgang.

I tillegg skal det være oppstillingsplass for en bil.

Garasjen skal fortrinnsvis arkitektonisk sammenbygges med huset. Bygningsrådet kan dog godkjenne andre løsninger, og kan tillate at garasje plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eventuelt helt i nabogrense. Det gjelder også når garasjen bygges sammen med huset.

§ 4

For rekkehus gjelder disse bestemmelser:

4.1. Områdene skal bebygges overensstemmende med bebyggelsesplanen.

4.2. Bebyggelsen skal være i maksimum to etasjer eller en etasje og eventuelt under-etasje i skrånende terreng.

4.3. Felles avkjørsel med garasjer, parkering og gangareal frem til den enkelte bolig skal opparbeides etter detaljert plan i mål 1:500, som skal godkjennes av bygningsrådet.

4.4. Byggene skal fortrinnsvis ha flatt tak for å gi best mulig utsiktsforhold for bakenforliggende bygg.

§ 5

For blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

5.1. Arealet forutsettes bebygget med blokker med plassering og høyder som planen viser.

5.2. Garasjer og biloppstillingsplasser skal utbygges og anlegges etter en detaljert plan i mål 1:500, som må godkjennes av bygningsrådet.

5.3. Byggene skal ha flatt tak.

§ 6

På tomt for barnehjem skal de nødvendige bygninger for dette ha maksimal høyde på to etasjer pluss underetasje, og maksimal utnyttelsesgrad U = 0,1.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 8

I tilfelle gjerde settes opp, bør dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m. Mot vei måles høyden fra veinivå.

Hekk eller busker må ved veikryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over veikant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ved kryss med fylkesveien blir utstrekningen av frisiktsonen overensstemmende med veinormalene.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygnings- lovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 10

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
17.04.2007	200701143	Utnyttelsesgraden godkjennes økt fra 20 % til 25 % for gnr 38, bnr. 409 og den framålte tomt.

Vedtatt dato: 01.09.1972
Dato for siste endring: 16.06.2010

Reguleringsplan for et område ved Høgevoll og Krampadalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7106

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Hustype, hushøyde og utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på planen.

For de områder hvor det ikke er vist detaljert bebyggelsesplan, forutsettes slik plan utarbeidet etter de rammer som reguleringsplan og bestemmelser trekker opp. Slike planer skal behandles og godkjennes av byplanrådet før bebyggelse finner sted.

Byplanrådet har også innenfor disse rammer anledning til å godkjenne endringer i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

§ 3

For byggeområder for åpen, villamessig bebyggelse, gjelder disse bestemmelser:

3.1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger.

3.2. Bebyggelsen skal være i en etasje.
Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet tillate fullt eller delvis utbygget underetasje.

Byggets høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

3.3. Før bebyggelse finner sted i et kvartal eller byggeflukt skal bygningsrådet ha bestemt takutformingen som skal være ens for samme husgruppe.

3.4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i det vesentlige i samsvar med antydet plassering på bebyggelsesplanene, dog uavhengig av den viste grunnflate.

3.5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 20 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasjer med maksimum grunnflate 40 m².

3.6. Ved byggeanmeldelsen skal garasjeløsningen klart fremgå selv om garasjen ikke aktes oppført i første omgang.

I tillegg skal det være oppstillingsplass for en bil.

Garasjen skal fortrinnsvis arkitektonisk sammenbygges med huset. Bygningsrådet kan dog godkjenne andre løsninger, og kan tillate at garasje plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eventuelt helt i nabogrense. Det gjelder også når garasjen bygges sammen med huset.

§ 4

For rekkehus gjelder disse bestemmelser:

4.1. Områdene skal bebygges overensstemmende med bebyggelsesplanen.

4.2. Bebyggelsen skal være i maksimum to etasjer eller en etasje og eventuelt under-etasje i skrånende terreng.

4.3. Felles avkjørsel med garasjer, parkering og gangareal frem til den enkelte bolig skal opparbeides etter detaljert plan i mål 1:500, som skal godkjennes av bygnings- rådet.

4.4. Byggene skal fortrinnsvis ha flatt tak for å gi best mulig utsiktsforhold for bakenforliggende bygg.

§ 5

For blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

5.1. Arealet forutsettes bebygget med blokker med plassering og høyder som planen viser.

5.2. Garasjer og biloppstillingsplasser skal utbygges og anlegges etter en detaljert plan i mål 1:500, som må godkjennes av bygningsrådet.

5.3. Byggene skal ha flatt tak.

§ 6

På tomt for barnehjem skal de nødvendige bygninger for dette ha maksimal høyde på to etasjer pluss underetasje, og maksimal utnyttelsesgrad U = 0,1.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 8

I tilfelle gjerde settes opp, bør dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m. Mot vei måles høyden fra veinivå.

Hekk eller busker må ved veikryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over veikant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ved kryss med fylkesveien blir utstrekningen av frisiktsonen overensstemmende med veinormalene.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 10

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
11.08.2003	200302408	Reguleringsbestemmelsene f or plan 7106 gjelder også for den fraskilte parsell med følgende tillegg. Fraskilt parsell tillates bebygd med en boenhet.
19.11.2008	200806602-1	Gnr. 38, bnr. 1102 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
16.06.2010	201003360	Gnr. 38, bnr. 25 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Tomtene kan bebygges inntil 25 % av tomtenes nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimum grunnflate 40 m².

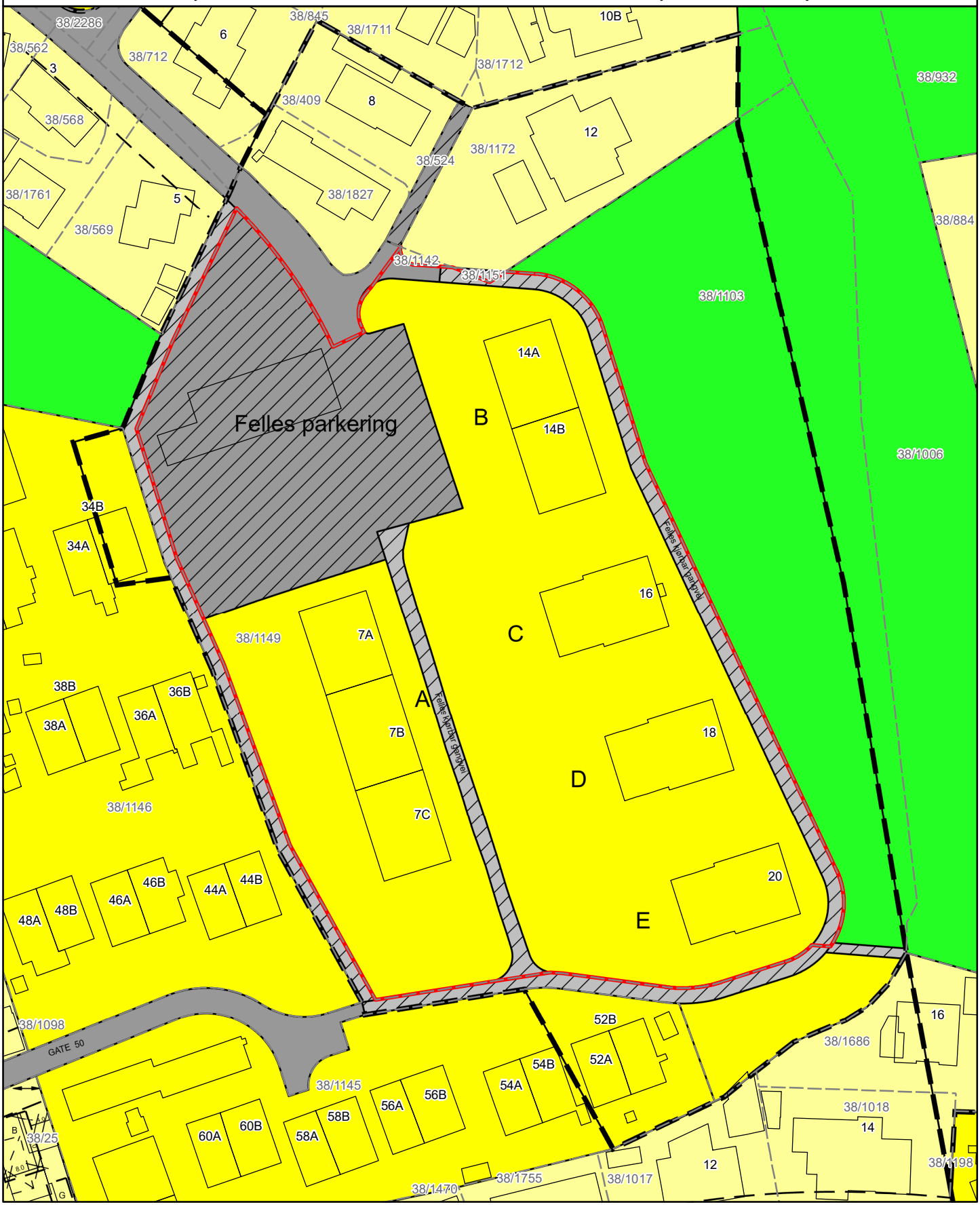
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-09-01 Planident: 7106-02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 4.3.1974

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.



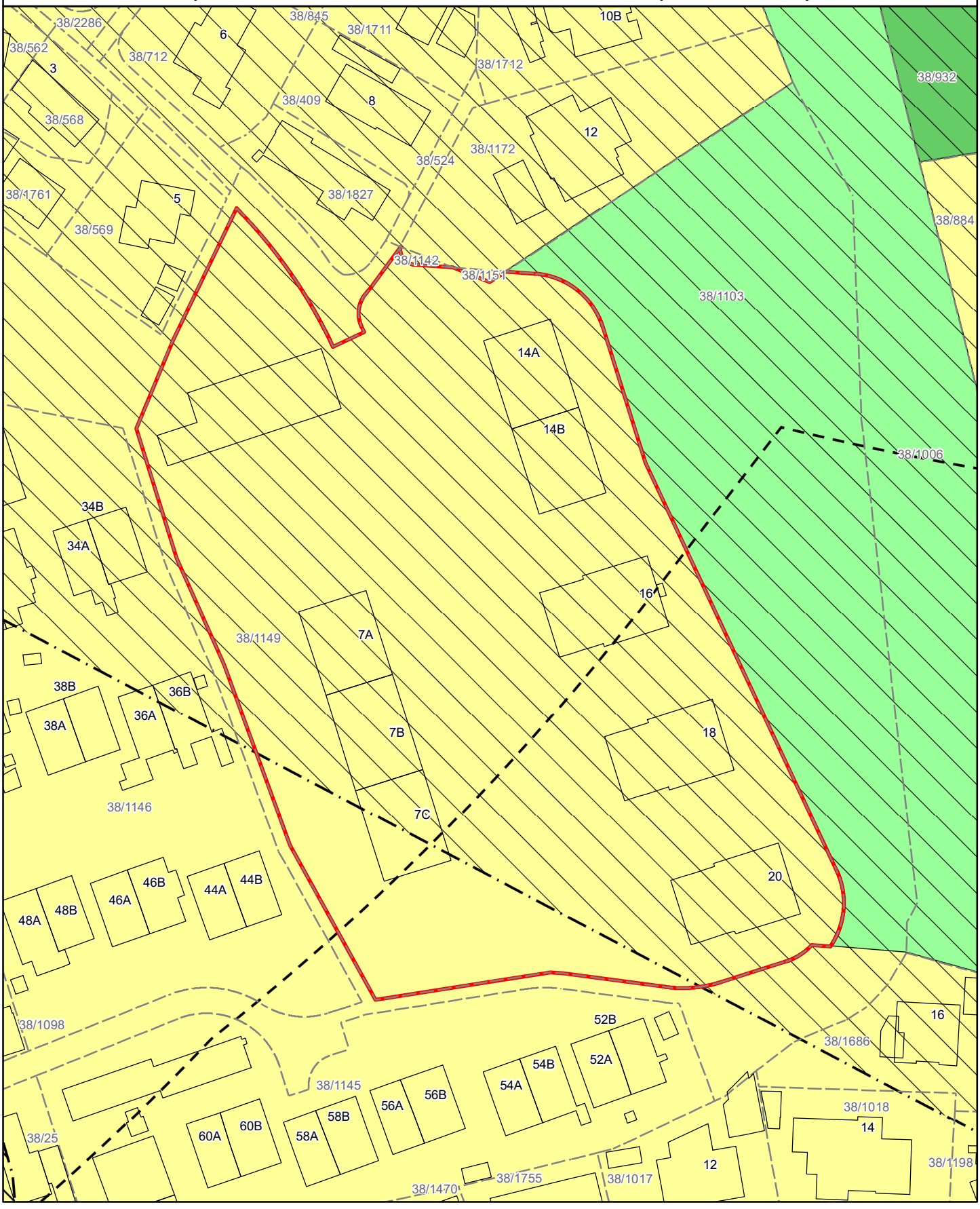
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-09-01 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 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.



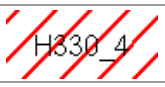
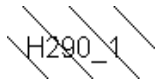
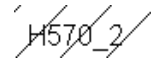
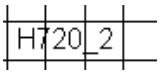
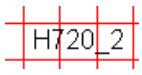
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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 friluftsformål 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		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	1149	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES								

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	8839.7 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	4498.64 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	11848.8 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	0.41 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Friområde

Areal	13337.93 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7106-02
Navn	Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et omr ved Høgevollen og Krampadalen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/04/1974 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7106-02.pdf,Gjeldende_bestemmelser_7106.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	2822.17 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	0.19 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	2923.11 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	45.68 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

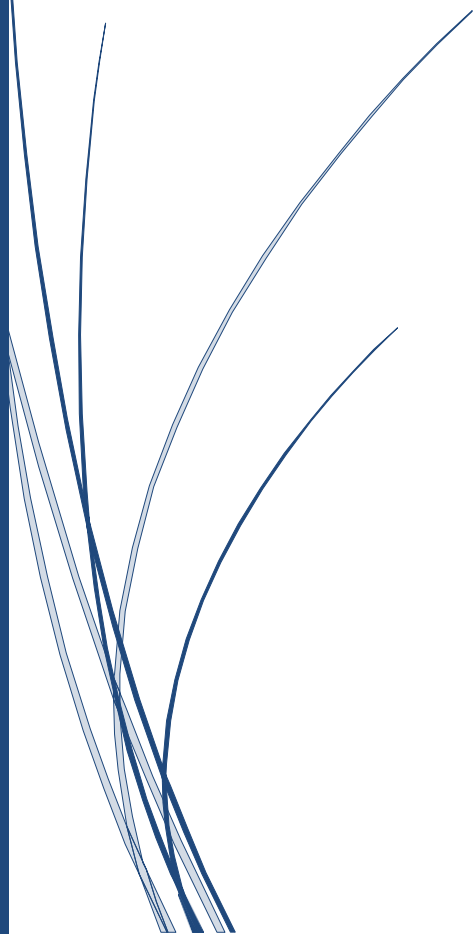
Areal	6780.03 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	767.1 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer



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

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner 6

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

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

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

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

1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (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 8)~~ 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, trafikksikker 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 stedskarakteren 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 utrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner, skal dette registreres og dokumenteres.

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

Stedsanalyse:

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

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

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

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

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

- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstrukturer og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan.
- Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.
- Det skal sikres god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk.
- Byrom og 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 overordnete nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 4 m bredde.

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m^2 BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m^2 BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m^2 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 beplanting 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 lokalssenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Retningslinje stille områder

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

Retningslinje støyskjerming

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

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

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

1.13 Utnyttelse

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

Retningslinje

Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.

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

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

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

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

Øvrige områder: 60-100 % BRA

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

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

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og 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

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

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

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

- Lekearealene skal etableres der forholdene er best mht. områdekvalitet, støy, sol og 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 leke areal	Avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand- Lekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m2	50 meter*
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	35	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone.	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter

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

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

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

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

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

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

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

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

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

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

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Turstier

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

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

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

1.21 Parkering

1.21.1 Fellesbestemmelser for 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.

<u>Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet</u>

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

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

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

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

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

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

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

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

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

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

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

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

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

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

Retningslinje parkering

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan

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

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

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

1.22.2 Mobilitetspunkt

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

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

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

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

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

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

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

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

1.26.1 Generell bestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uthengskilt 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 trafikksikkerheten 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 pilastrer 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 m^3 masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m^3 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 avkjørsler. 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 større enn 20 km2.**	**Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt mindre 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 møtesteder, solfylte uteområder, og skal bygge på eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.

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

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

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

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

Særlige bestemmelser og retningslinjer om lokalsenterutvikling Hana fremgår av pkt 7.5.1 Fase 1 Sandnes Øst. I tillegg gjelder at innenfor senterområde for Hana bydelssenter skal reguleringsplaner legge til rette for et sammenhengende byrom med sosiale møteplasser og gode solforhold på nordsiden av Skippergata og i kryss Sletteveien-Skippergata. Grønne arealer og myke trafikanter skal prioriteres. Parkering skal primært være løst i fellesanlegg i 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 syklister innenfor lokalsenterområdet.

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

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

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

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

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

a) **HoN6** avsettes til kategori 3 næring.

b) **Lu38 Somaveien 1:** Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.

c) Lu40 Larsamyrå: Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

d) Ha57 Sviland

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:
- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

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

Plankrav
Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).
Områdeplan skal avklare følgende forhold:
- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

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

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

Utnyttelsesgrad
Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy
Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet 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, trafikksikkerhet 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 18m^2 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 m^2 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 m^2 for boligbygg med 1 boenhet og 700 m^2 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 trafikksikker 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.

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

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

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

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

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

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

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

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

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

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

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

Høydeangivelse frittliggende bod:
Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:
Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.
Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

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

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 m^2 og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

2.4.6 Parkering

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

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

Bestemmelser til enkeltområder

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 m^2.*
- *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 avgrensing 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 trafikksikker 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. Småbåthavnplasser 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 stedskarakter 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. <u>Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)</u>

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

b. <u>Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9</u>

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.

<u>Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport</u>

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nordvestre 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

<u>Deponeringsområde Sviland (Sv11)</u>

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 ivaretakelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal
Fo24 masseuttak Nedre Espedal

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig 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 ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

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

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

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

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

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. 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 bekkedrag ned mot Svilandsåna.
iii) Bekkedraget 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 m^2 BRA inkl. bod	120 m^2 BRA inkl. bod.

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

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

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

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

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding 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 friluftsinteresser 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 m^2 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. Friluftsinteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3) Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310 _1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310 _3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320 _1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02
Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.
Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.
Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/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 sluttført.

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 friluftsinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk 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. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (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 m^2 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.

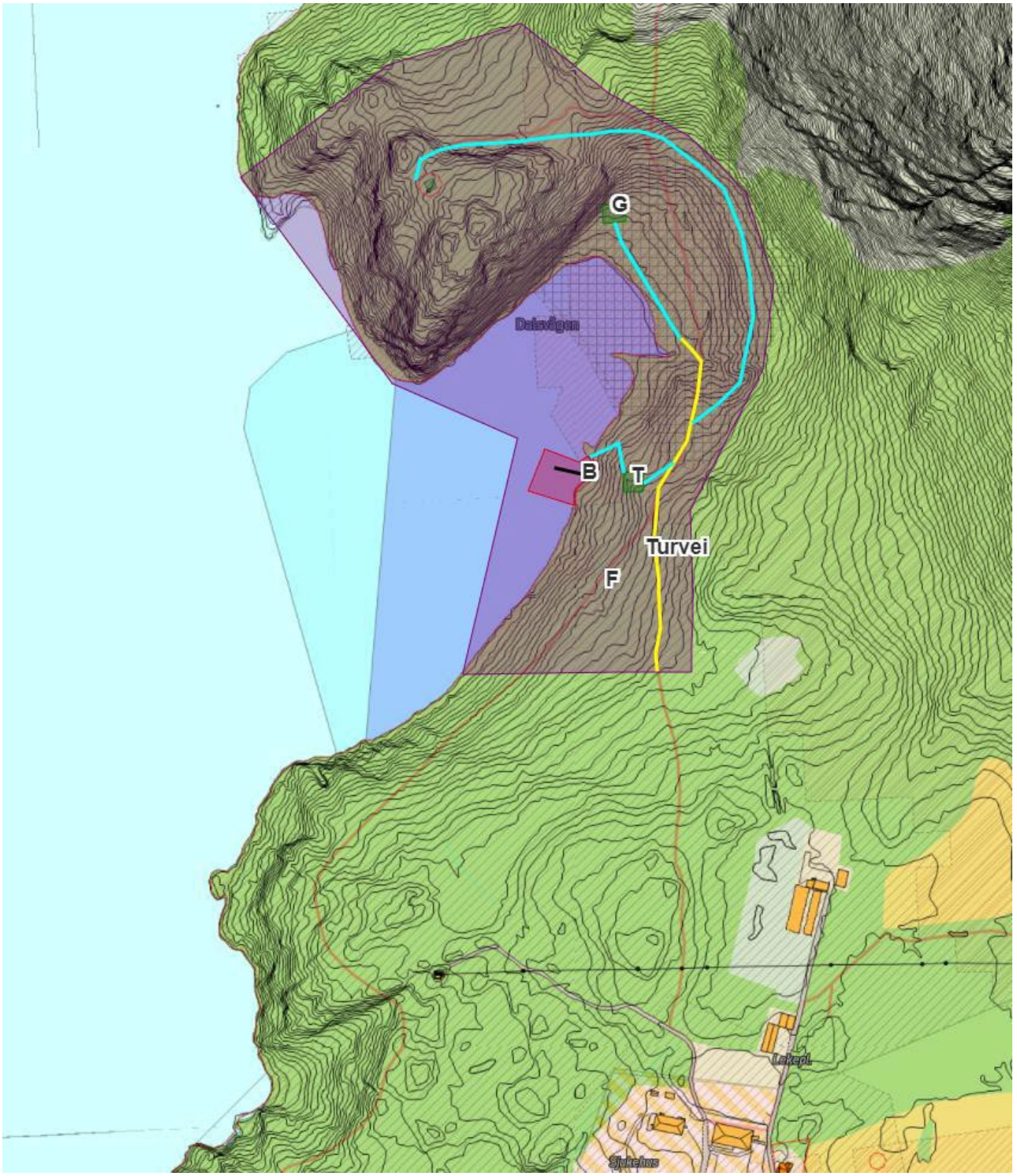
8.2 Retningslinje høyhus

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
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	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

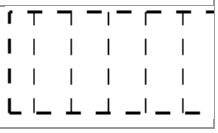
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
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	

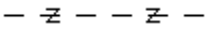
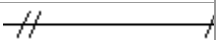
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	1149	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:
Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RADHUS
Telefon (045) * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt. 36-38,

4300 SANDNES.

Vår ref.: HW/bh.

Arkiv nr.: 38/1103.

Ferdigattest.

I henhold til befaring meddeles ferdigattest på BLOKK B, Høgevoll, gnr.38, bnr.1103.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av Sandnes bygningsråd i møte 17.9.1974, sak 831/74.

Sandnes, den 14. oktober 1976.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

Det er ikke utstedt brukstillatelse tidligere

Nøtteveien 14A og 14B



Vedl. 2

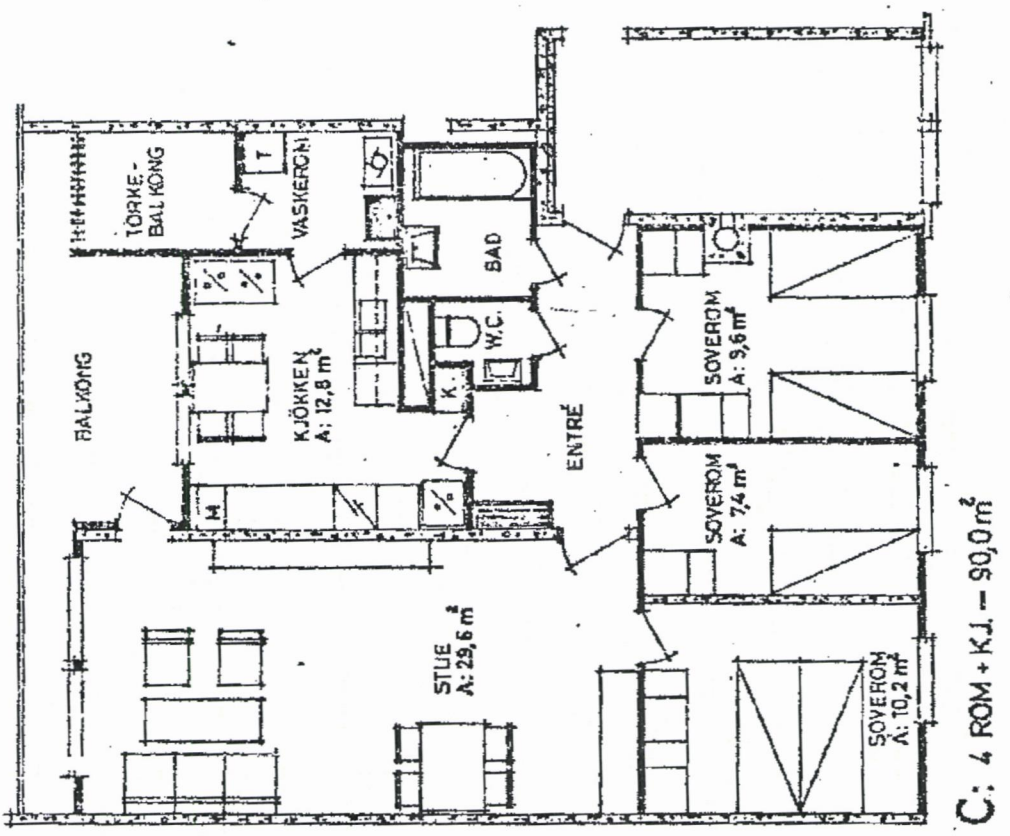

2 stk ledighet i 7A og
Vedl. 5
Vedlegg 5


4 og 5 leiligheter i
oppgang 7B
Vedl. 6

Vedlegg 7.

31/012

Plantegning av leiligheter i nr. 7A og 7B.

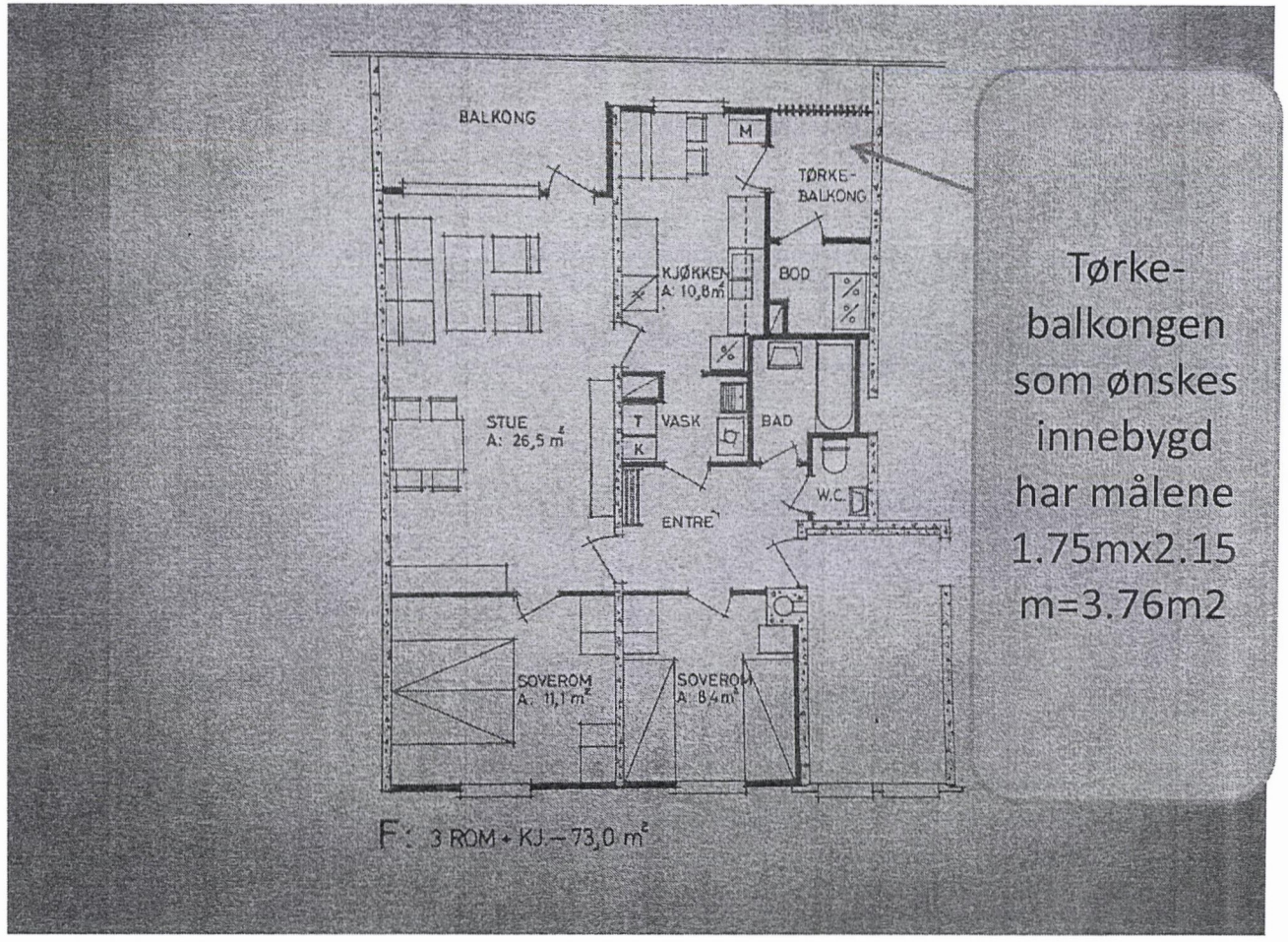


BLOKK-A

Plantegning for leilighetene i 14A

↑
8 leilighet

14B ingen



7 A, B, C = Avklares hvor mange, og i hvilken blokk

Vedl. 4

Nøtteveien Borettslag
Postboks 88, Sentrum
4001 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 08.09.2016

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 16/09153-4
Arkivkode: 38/1149

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Gnr./Bnr: 38/1149 Byggeadresse: Nøtteveien 7 og 14

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-32 Endring av bygg-utvendig fasade
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver m/adr: Nøtteveien Borettslag, Postboks 88, Sentrum, 4001 STAVANGER

Søknad om tillatelse datert: 04.07.2016 mottatt: 12.07.2016
Siste dokument mottatt: 08.08.2016

Fakta:
Det søkes om tillatelse til fasaderehabilitering av 15 leiligheter i Nøtteveien Borettslag.
Endringen består i å innlemme utvendig terrasse i leilighetene.

Nytt BRA pr. leilighet = 4 m2

Gjeldende plan:
Reguleringsplan 7106-02 med bestemmelser.

Protest og merknad:
Det foreligger referat fra styremøte i Nøtteveien Borettslag datert 30.05.2016.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

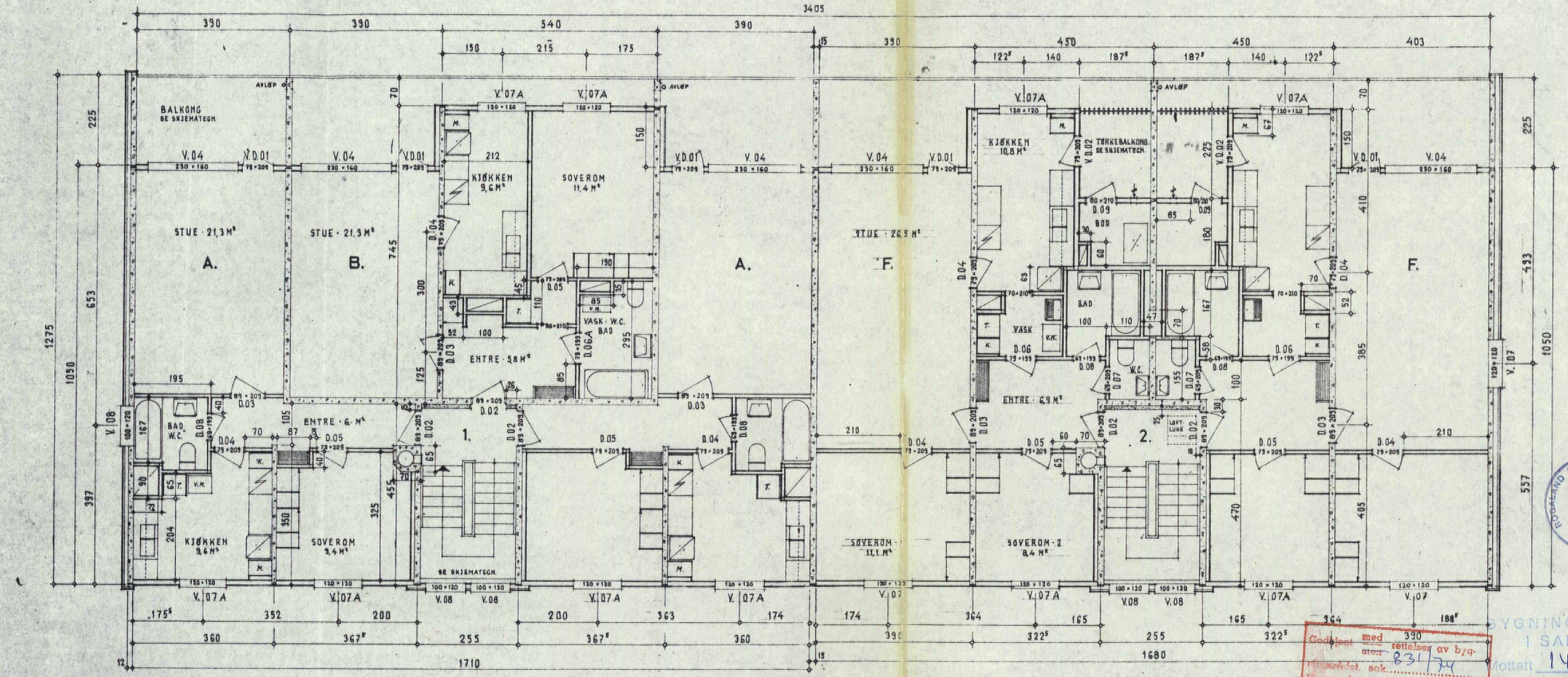
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

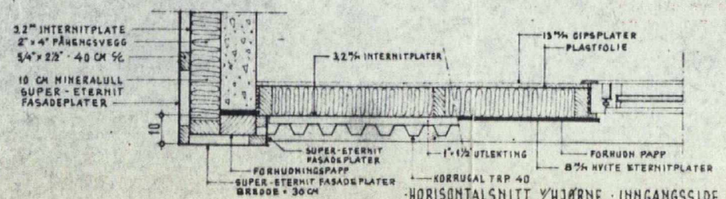
Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.





HORISONTALSNITT · HJØRNE · INNGANGSSIDE · MÅL 1:10 ·

FOGALAND SIVILFORSVARSFORENING
2/2-74

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 14.5.74
Saksnr. 38/1103

Godkjent med rettelser av byggerådet, sak 831/74
Disse må ikke oppfares annerledes enn de godkjente tegninger viser.

OPPDR. GIVER
SANDNES B. B. L.
HØGEVOLL
SANDNES

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN.

P

MÅL 1:50
TEGNET 21/11-73
SIGN.

RETTET DATO

TEGN. NR.
Ø73o1-2o3

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

1710 | 18 | 1680

390 | 390 | 540 | 390 | 390 | 450 | 450 | 390

150 | 215 | 175 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150

SE SKJEMATEGNING

AVLØP

BALKONG SE SKJEMATEGN

V.08 100×120 | V.08 100×120 | V.D.02 79×209 | V.04 230×160 | V.D.01 79×209 | V.04 230×160 | V.04 230×160 | V.D.01 79×209 | V.04 230×160

V.07A 120×120 | V.07A 120×120 | V.07A 120×120 | V.07 120×120 | V.07 120×120 | V.07A 120×120

SOVEROM · 12,- M² | STUE · 21,3 M² | SOVEROM · 6,4 M² | STUE · 21,8 M² | STUE · 27,3 M²

KJØKKEN 9,6 M² | ISOLERENDE VEGG | KJØKKEN 5,3 M² | KJØKKEN 8,2 M² | SOVEROM 6,7 M²

RIMLING ISOLERES OG NEDFORES

G. | H. | I. | I.

BAD · W.C. VASK | ENTRE 3,6M² | DUSJ | W.C. · VASK | ENTRE 3,4 M² | W.C. · DUSJ | ENTRE · 3,8 M²

D.03 | D.03A | D.02 | D.04 | D.05 | D.06A | D.08 | D.13 | V.M. | K. | T.

SØPPELROM | SØPPELROM

1. U.D.01 | 2. U.D.01

14 STK. MATBODER | 10 STK. MATBODER

V.09 90×60

215×210 | 90×200 | 90×210 D.13 | D.=40 CM

1275 | 1050 | 180 | 225 | 463 | 417 | 455 | 310 | 125 | 185 | 100 | 135 | 730 | 633 | 225 | 1050 | 50 | 115 | 470 | 417

321⁵ | 228 | 200 | 295 | 268 | 492 | 235 | 165 | 260 | 309 | 165⁵

382 | 367⁵ | 255 | 367⁵ | 360 | 18 | 390 | 322⁵ | 255 | 322⁵ | 412

3452

Godkjent med forbehold av bygningsrådet, sak 831/74. Huset må ikke oppføres mindre enn de godkjente teiknings viser.

SANDNES KOMMUNE BYGNINGSRÅDET

2/3-74

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES Mottatt 10/6 74 Arkiv 88/1103

OPPDR. GIVER: SANDNES B. B. L. HØGEVOLL SANDNES	TEGN. TITEL: U/ETASJE – KJELLER.	B	VINDUER-V.09 BODER 15-2-74
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61, 3700 SARPSBORG	MÅL: 1:50	RETTET	DATO
	TEGNET: 24-11-73	TEGN. NR.	
	SIGN: K.AA	Ø.7301- 202	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

3452

1732 | 1702

412 | 390 | 540 | 390 | 390 | 450 | 450 | 412

22 | 90 | 210 | 90 | 90 | 210 | 90 | 55 | 105 | 240 | 105 | 105 | 240 | 105 | 90 | 210 | 90 | 22

82 | 1200

V.09 | V.10 | 90×60

ISOLERT HIMLING

TØRRKLOSETTER - D. | BOD | SYKEROM | TØRR-KL.-H. | URINAL | W.C.

63×199 | D.12 | D.10 | 63×200 | 30×200

GASS-SLUSE | LUFTV. DØR D.35 | LUFTV. DØR D.16

TILFLUKTS-63 M² | ROM-105 PERS.

LUFTV. LEM-L-35 68×68

HØYUTGANG LUFTV. DØR D.35

FELLESROM | 1. | 2.

D.13 90×210 | D.11 79×199 | TAVLEROM

470 | 320 | 285 | 255 | 135 | 110 | 130 | 190 | 100 | 70 | 85 | 30 | 205 | 26

6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14.

382 | 367⁵ | 255 | 367⁵ | 360 | 408 | 322⁵ | 255 | 322⁵ | 412

opphold rom

FELLESROM

gang

oppholdsrom for 40-50 pers

kjøperom

Vinkler jern sveiges på 2 mm 6 dk. Tørrklosetter.

Godkjent med rettelser av byggesaksbehandler, sak 831/74. Huset må ikke oppføres, ennmerkedes enn de godkjente tegninger viser.

2/7-74

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES

Mottatt 10/6 74

Arkiv 38/1103

OPPDR. GIVER

SANDNES B. B.L.
HØGEVOLL.
SANDNES.

TEGN. TITEL

U/KJELLER

B.

1:50

RETTET DATO

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

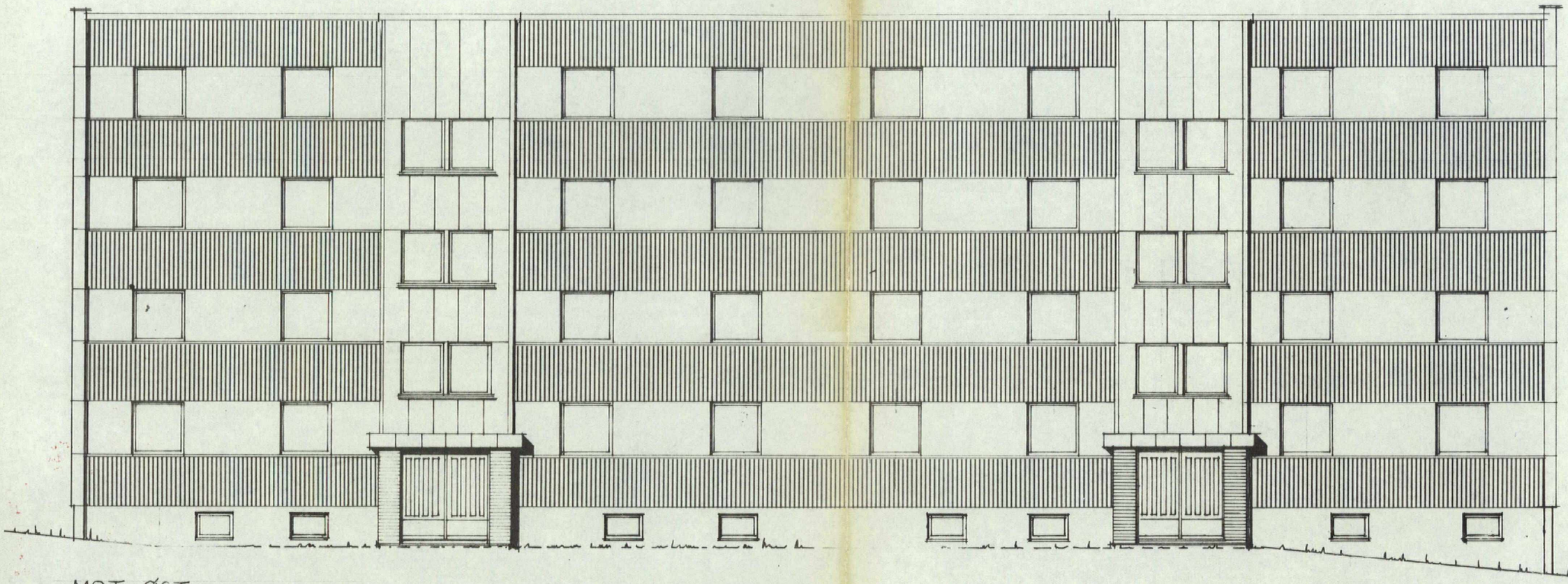
MÅL.
TEGNET. 15-2-74
SIGN. K.AA.

TEGN. NR.

Ø.7301-201

0 | 50 | 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



MOT ØST

Godkjent med rettelser av byggingsrådet, sak 831/74
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

ROGALAND SIVILFORSVARSKRETS
2/2-74
T.D.

BYG
SANDNES
Mottatt 14.5.74
Arkiv 306/1103

OPPDR. GIVER SANDNES B.B.L. HØGEVOLL SANDNES	**TEGN. TITEL** INNGANGS-FASADE B	KJ.VINDUER	15-2-74
		RETTET	DATO
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG	MÅL 1:100	TEGN. NR.	
	TEGNET 21-11-73	Ø 7301 - 209	
	SIGN. KAS/w.b.		

10 14



MOT VEST

Godkjent med rettelser av byg-
ningsloven 831/74
Hvis ikke annet sak..... ikke oppgis annerledes
enn godkjente tegninger viser.

ROGALAND SIVILFORSVARSDISTRIKT

2/2-74
J.R.

BYGNINGSRÅDSKONTORET
I SANDNES
Mottatt 14.5.74
Arkiv 38/1403

OPPDR. GIVER
SANDNES B. B. L.
HØGEVOLL
SANDNES

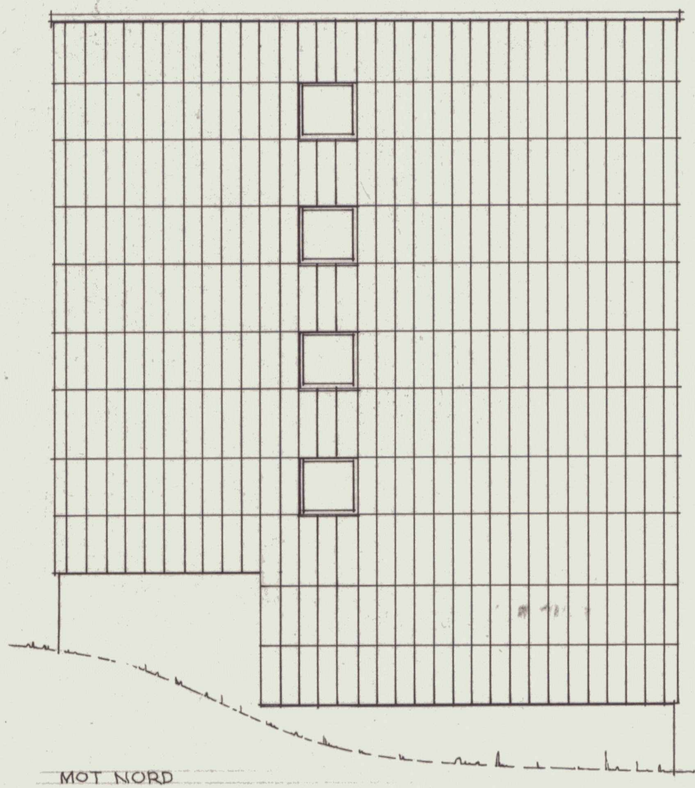
NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

TEGN. TITEL
BALKONG-FASADE

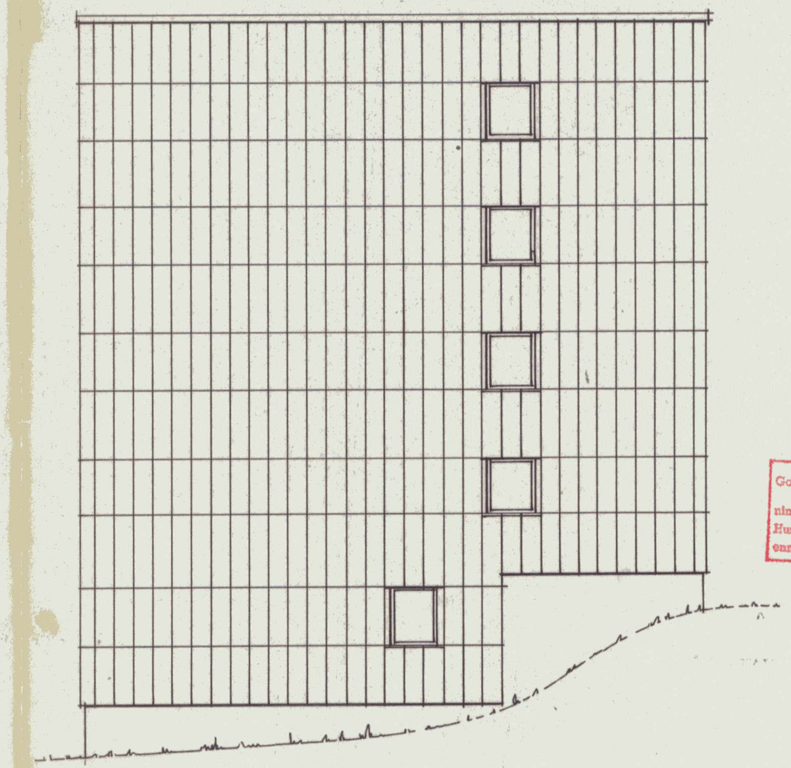
MÅL: 1:100
TEGNET 21-11-73
SIGN. KAA/W.B.

KJ. VINDUER 15-2-74
RETTET DATO
TEGN. NR.
Ø7301 - 208

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT NORD



MOT SYD

Godkjent med bitter tillatelse av byggningsrådet, sak 331/74
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

FOGALAND

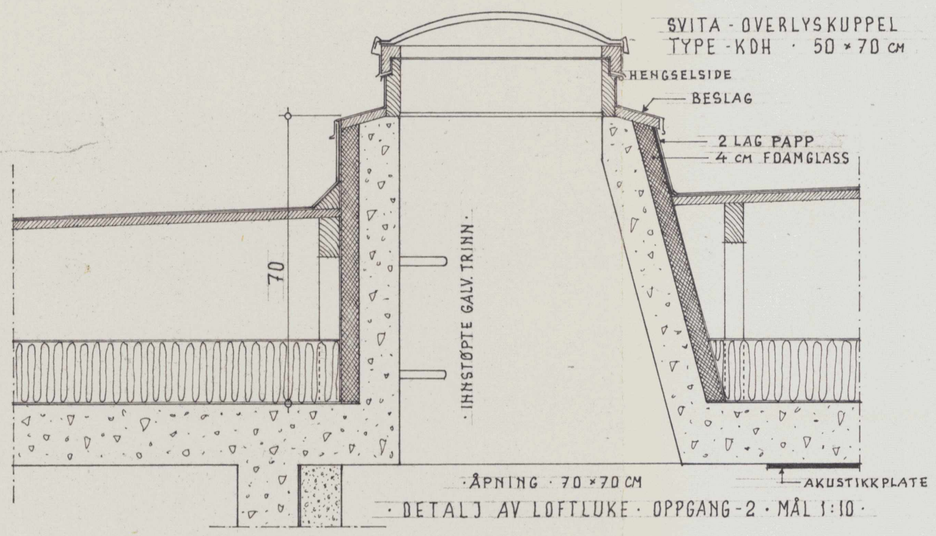
2/7-74

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 14.5.74
Arkiv 38/1103

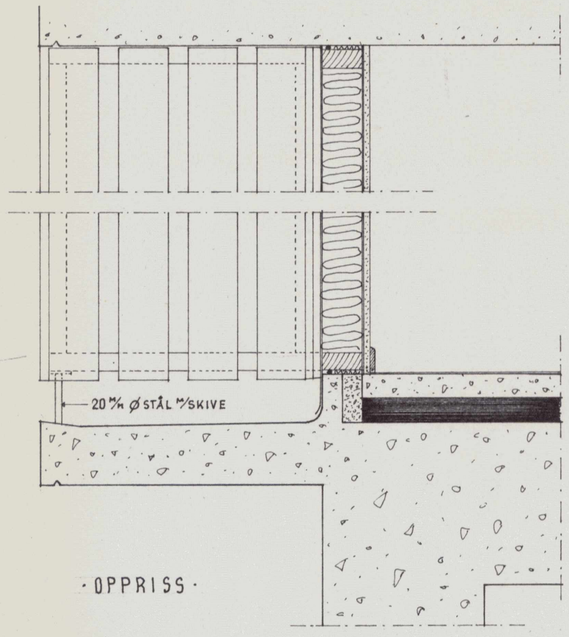
OPPDR. GIVER SANDNES B. B . L. HØGEVOLL SANDNES	TEGN. TITEL GAVLER B		
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG	MÅL 1 100 TEGNET 21-11-73 SIGN. K.b.	RETTET	DATO
		TEGN. NR. Ø 7301 – 207	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

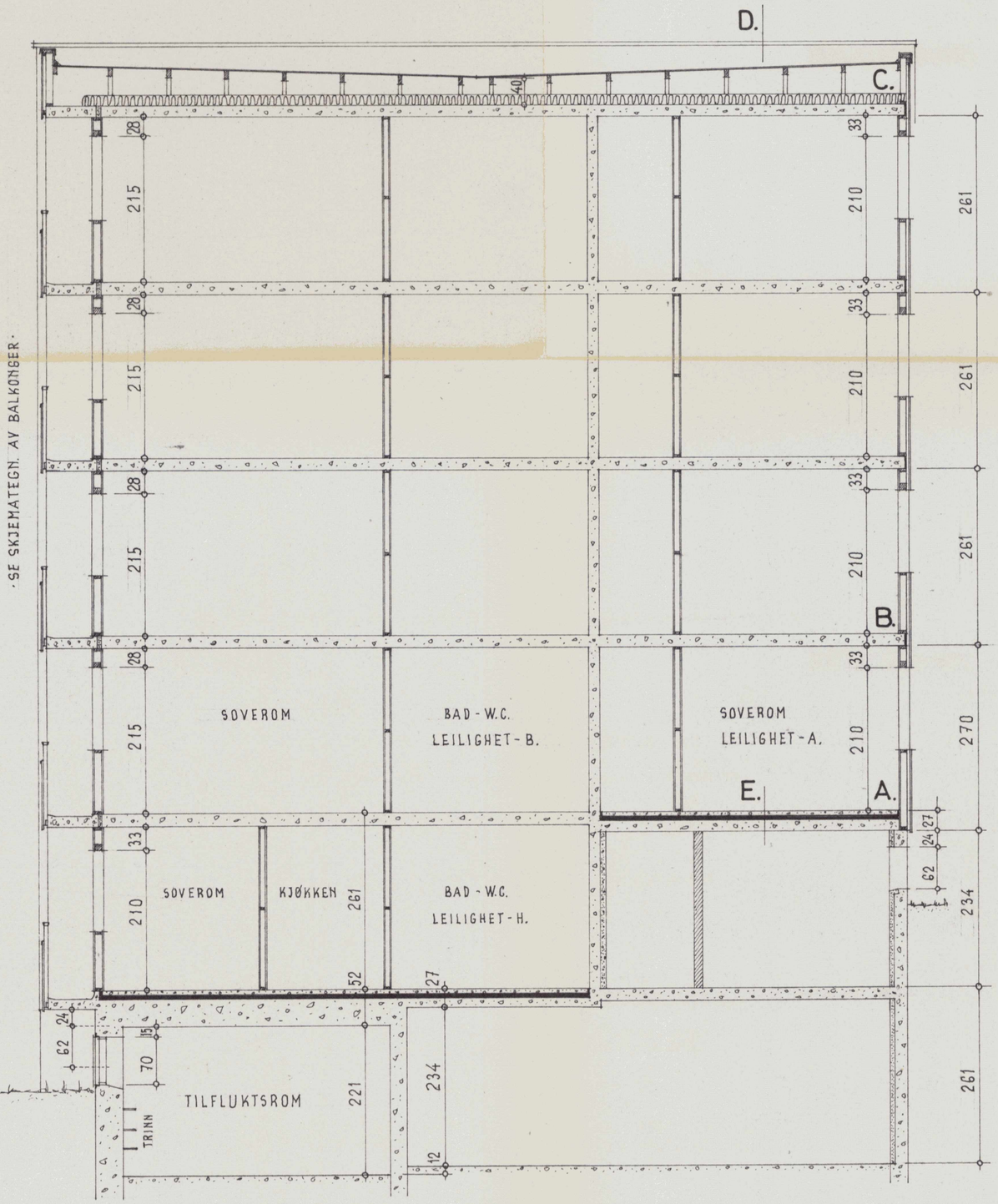
SVITA - OVERLYSKUPPEL
TYPE - KDH · 50 × 70 CM



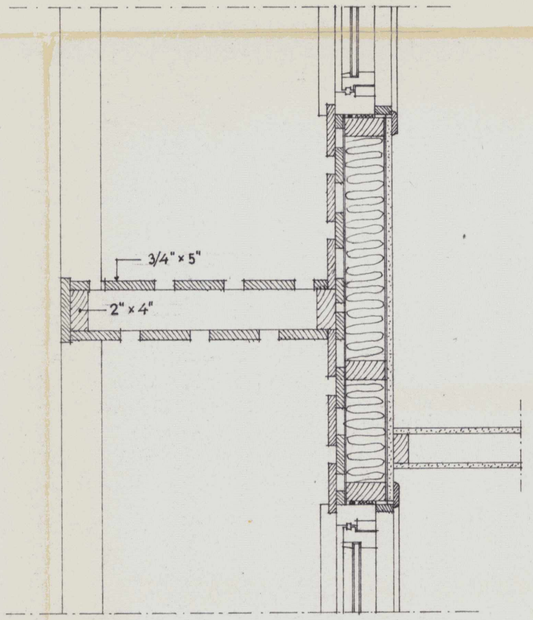
· DETALJ AV LOFTLUKE · OPPGANG - 2 · MÅL 1:10 ·



· OPPRISS ·



· FOR DETALJER - A. - B. · C. · D. · E. ·
· SE TEGN. NR. Ø. 7301 - 104 ·

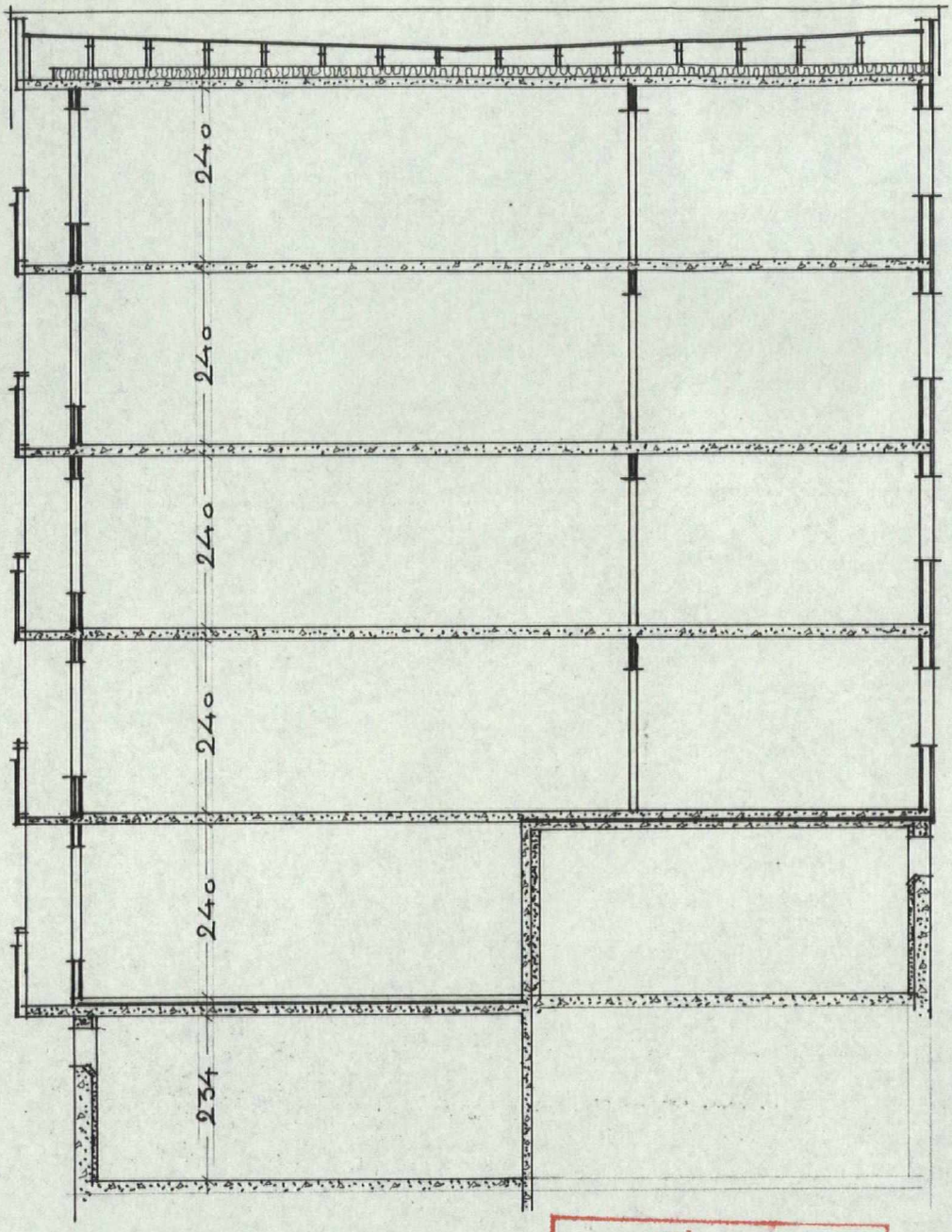


· PLANSNITT AV DELEVEGG PÅ BALKONG MELL. LEILIGHET - G. & H.

Godkjent med rettelser av byggesaksavdelingen 23.1.74
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.
Mottatt 19.6.74
Arkiv 38/1108

OPPDR. GIVER: SANDNES B.B.L. HØGEVOLL SANDNES	TEGN. TITEL: TVERRSNITT M./DETALJER	U. KJELLER	15-2-74
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG	MÅL: 1:10 1:50	RETTET	DATO
	TEGNET: 27-11-73	TEGN. NR.	Ø.7301 - 204
	SIGN.: K.AA.		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SIVILFORSVARSKRETS ROGALAND
2/7-74
7.0

Godkjent med rettelser av bygningsrådet, sak 831/74
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 14.5.74
Arkiv 38/1103

OPPDR. GIVER
SANDNES B. B. L.
HØGEVOLL
SANDNES

TEGN. TITEL
SNITT

P

RETTET	DATO

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:100
TEGNET
SIGN. W.L.

TEGN. NR. Ø7301-

Arne Aamodt
Øvrevollen 2
4319 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.09.2020

Deres ref:		Vår ref:	20/37078-2
Saksbehandler:	Solveig Bolstad Berge	Arkivkode:	38/1149

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Gnr./Bnr: 38/1149	Byggeadresse: Nøtteveien 7 C
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-32 Endring av bygg- utvendig fasade;146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-32 Endring av bygg- utvendig fasade
Tiltaksklasse:	1
Tiltakshaver m/adr:	Arne Aamodt, Øvrevollen 2, 4319 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 31.08.2020 mottatt: 31.08.2020

Fakta: Seks av balkongene i Nøtteveien 7 og 14 er glasset inn, og det søkes om tillatelse til innglassing av de øvrige balkongene i blokkene. Innglassingen skal utføres med samme materialer og ha samme utforming som de eksisterende innglassingene.

Gjeldende plan: Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et område ved Høgevollen og Krampadalen – plan 7106-02

Protest og merknad: Naboene anses ikke berørt av tiltaket, da det er en mindre fasadeendring med en god avstand til nabobebyggelsen. Naboene er derfor ikke varslet, jf. pbl. § 21-3.

VEDTAK:

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Innglassingen skal utføres med samme materialer og ha samme utforming som eksisterende innglassing.
3. Før bygget tas i bruk må du søke om og få ferdigattest.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Kristin Totland
Avdelingsleder Byggesak

Solveig Bolstad Berge
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Bilder;Melding om rett til å klage

Dagens fasade Nøtteveien 14



Nøtteveien 14 A med innglasset terrasse



Dagens fasade Nøtteveien 7



Nærbilde en innglasset terrasse i Nøtteveien 7 C



Ark. 38/1103
HW/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes ~~bygningsråd~~

i møte den 17. september 1974

Sak 831/74.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad mottatt 9.4.74, reviderte tegn. 10.6.74, om oppføring av boligblokk B - 4 etasjer + u.etg. - 24 leiligheter på gnr. 38 bnr. 1103, Hana.

Grunnflate: 414 m2 Boligflate: 1832 m2.
Byggemåte: Betong og tre.
Attester om nabovarsel foreligger.

Planen forfelles tilfluktsrom er godkjent av Rogaland sivilforsvarskrets. Tegninger VVS og elektrotekniske som viser utstyr og innredning må sendes Rogaland sivilforsvarskrets for godkjenning.

Saken har vært forelagt Sandnes brannstyre, sak 43/74.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Skillekonstruksjon mellom leiligheter må utføres slik at de tilfredsstiller forskriftenes krav til lydisolasjon, kfr. kap. 53.
2. Dører mrk. D 07 og D 11 utføres for B.30 dører. Dør mrk. D 13 utføres A.60 dør.
3. Det må anordnes rømmingsmuligheter fra balkong til nabobalkong.
4. Alle trevegger må kles med tennvernende kledning A.10.
5. Pålegg fra brannstyre og sivilforsvar må til enhver tid etterkommes.
6. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
7. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
8. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Rett utskrift:

akkt

Oversendes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 18. september 1974

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg.

SVARSIAD

enova

Energiattest



Adresse **Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345446**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19399397**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **239,22**

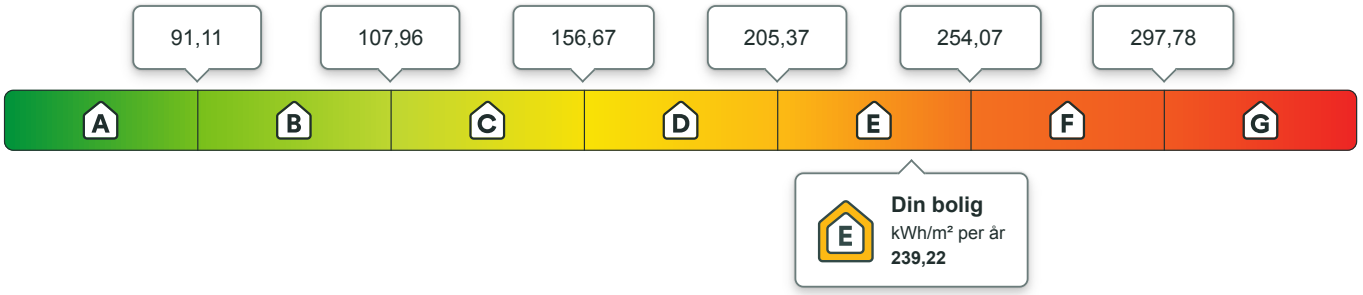
Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 670,76	**216,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nøtteveien 14B, 4327 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.