PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LUNDEGEILEN 30 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Lundegeilen 30 B, 4323 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 47, bnr. 1147

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1072 **Eiendomsverdi ref nr:** JM9347

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600:2025 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten.
Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav.
Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.
Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Oppgraderinger:
Parkett slipt og lakkert i 2020.

Takhøyde ca 240 cm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein.
Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.
Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.
Takrenner og nedløpsrør av plast.

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført.
Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene.
TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller på utvalgte steder nede langs vegg ved bakkenivå.
Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er gjort fuktmålinger i vinduene som viser verdier under 10 % på befaringsdagen. Noe slitasje på vinduene, men dette anses som normalt i henhold til alder.

Malt hovedytterdør.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder.
Det er også utført stikkprøver.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.
Boddør.

Balkong med treterrasse og trerekkverk.
Trapp opp til leiligheten er utført i tre med ståltrinn.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Malte plater på vegg og tak.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.
Trebjelkelag.
Det ble målt opp mot 22 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.
Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er plassert en pipe innenfor bruksenheten, men det er ikke montert vedovn i denne enheten.
Den bygningssakkyndige foretar kun en visuell vurdering av de tilgjengelige og eksponerte flatene i denne leiligheten.
Malte, glatte dører samt glassdør inn til stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon er forelagt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav og våtromsnormer. Våtrommets oppbygning, membranløsninger og detaljerte konstruksjonsutførelse har derfor ikke kunnet verifiseres.
Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er 12 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.
Fallet på badet er målt til ca. 0,8 mm på store deler av gulvet mot sluk ved vaskemaskin.
Fallet inne i dusjsonen er målt til ca. 0,5 mm på 0,5 meter.
Det er registrert noe hul lyd under gulvfliser.
Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Tettesjiktet på vegg er ukjent.
Plastsluk i dusj og ved vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone

Beskrivelse av eiendommen

ved dusj eller bak fast innredning, da eier ikke ønsket hull i veggen mot stuen. Av den grunn er hulltaking gjennomført i en alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Glatte, lyse fronter og laminat benkeplate.
Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er også montert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og oppvaskkum.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordelerskap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.
Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.
Varmtvannsbereder lokalisert på bad på 100 liter.
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.
Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

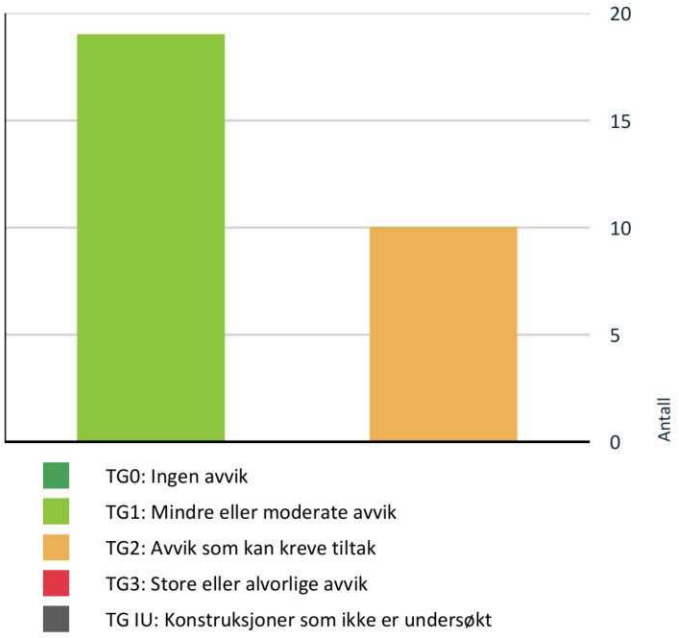
- Det foreligger ikke tegninger

Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Boddør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	Gå til side
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Slipt og lakkert gulv

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein.
Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.

Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mose på takstein.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Mose på takstein bør fjernes for å hindre opphopning av fuktighet, som kan føre til frostsprengning og skade på taksteinene. Manglende nærinspeksjon av taket medfører økt risiko for at skjulte skader eller avvik ikke er avdekket.
- Det anbefales å følge opp takets tilstand jevnlig og vurdere behov for vedlikehold eller utskifting av taktekking, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og nærmer seg forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden taket ikke er fullstendig inspisert og skjulte skader kan forekomme.
- Det anbefales å følge med på undertakets tilstand og vurdere nærmere inspeksjon når sikker tilkomst er mulig, da alder på undertaket kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer og skjulte skader som ikke er avdekket ved dagens befaring. Manglende fullstendig vurdering gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov.

Betongtakstein brytes gradvis ned over tid som følge av påvirkning fra vær og vind. Temperaturvariasjoner med frost og tining kan føre til sprekkdannelser i taksteinen, noe som øker risikoen for frostsprengning og videre nedbrytning.
Undertaket kan også svekkes over tid som følge av temperaturforskjeller og aldring, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer.
Det vurderes at det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, men at utskifting av taktekking og undertak må påregnes i overskuelig fremtid.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Årstall: 2007

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført.
Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene.
TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater.

Årstall: 2007







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller på utvalgte steder nede langs vegg ved bakkenivå.

Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er lite lufting i nedre kant av kledning ved balkong og inngangsparti.
- Det er påvist dårlig tetting i hjørner, og musebåndet er ikke tett inntil lekten.
- Det er registrert noe værslitasje på nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen ved balkong for å unngå oppfukting og redusere risikoen for råteskader på kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør utbedres tetting i hjørner og musebåndet bør monteres tett inntil lekten for å hindre at mus og skadedyr kan komme inn i konstruksjonen. Manglende tetting øker risikoen for skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen.
- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av kledningen på de områdene hvor det er registrert værslitasje, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder.
Det er også gjort stikkprøver i vinduene.

Utskifting av vinduer og dører tilfaller sameiets/borettslagets ansvar.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i vinduet på soverom ved stuen. I tillegg har vinduet en hengsel som henger, noe som medfører at vinduet ikke kan lukkes helt skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre hengslet slik at vinduet kan lukkes ordentlig, samt undersøke og utbedre årsaken til det forhøyede fuktnivået.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert funksjon på vinduet, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningsdelen og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er gjort fuktmålinger i vinduene som viser verdier under 10 % på befaringsdagen. Noe slitasje på vinduene, men dette anses som normalt i henhold til alder.

Årstall: 2007

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder. Det er også utført stikkprøver.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Årstall: 2007



TG 2 Boddør

Beskrivelse

Boddør.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder. Det er også utført stikkprøver.
Utskifting av vinduer og dører inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er målt forhøyede fuktverdier i nedre kant av døren, samt registrert svellinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og svellinger i nedre kant av døren, for eksempel ved å utbedre eller skifte ut døren og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre skader på døren og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med treterrasse og trerekkverk.
Utskifting av tekking/membran på balkongen faller under sameiets ansvar.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

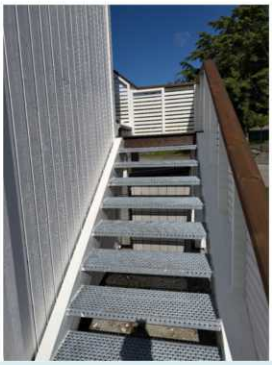
Trapp opp til leiligheten er utført i tre med ståltrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres håndløpere for å lukke avviket. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til fallskader. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Det er registrert knirk i gulvet.
Kjøper anbefales å kontrollere overflatene nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Parketten ble slipt og lakkert i 2020.

Årstall: 2007



Det er registrert et mindre merke ved kommoden i gangen. Forholdet er av mindre omfang og er vurdert til TG2.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.

Årstall: 2007

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Det ble målt opp mot 22 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Årstall: 2007

Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er plassert en pipe innenfor bruksenheten, men det er ikke montert vedovn i denne enheten.
Det er foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige og eksponerte flatene i denne leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører samt glassdør inn til stue/kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav og våtromsnormer. Våtrommets oppbygning, membranløsninger og detaljerte konstruksjonsutførelse har derfor ikke kunnet verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og våtromsnormer.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er 12 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.
Fallet på badet er målt til ca. 8 mm på store deler av gulvet mot sluk ved vaskemaskin.
Fallet inne i dusjsonen er målt til ca.5 mm på 0,5 meter.
Det er registrert noe hul lyd under gulvfliser.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt 12 mm høydeforskjell fra sluk til topp terskel, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Konsekvensen av for liten høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ved oppussing eller rehabilitering bør det etableres tilstrekkelig høydeforskjell i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 er gitt på grunn av utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel samt avvikende fallforhold mot sluk. Forholdene kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluket eller holdes tilbake i våtrommet ved en lekkasjesituasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Tettesjiktet på vegg er ukjent.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

TG 2 er gitt på grunn av alder på våtrommets tettesjikt og manglende dokumentasjon. Gulvet er registrert med påstrykningsmembran/smøremembran som er eldre enn 15 år. Membranen har passert en alder hvor det må påregnes økt usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som gjør det vanskelig å verifisere at membranarbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggtekniske prinsipper. Da tettesjiktet er skjult bak overflater, kan det ikke kontrolleres ved visuell befaring. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til den fremtidige funksjonen og tettheten til våtrommet.

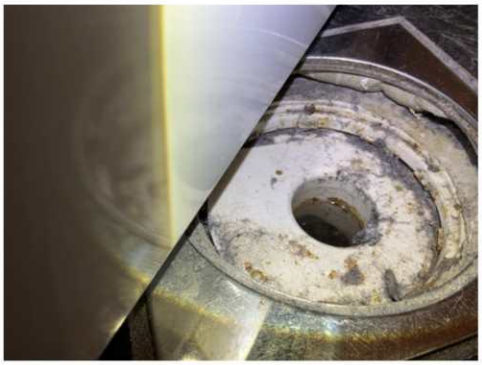
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk i dusj og ved vaskemaskin.

Årstall: 2007



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

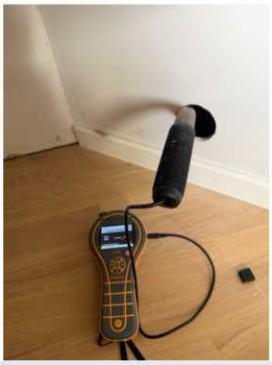
Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning, da eier ikke ønsket hull i veggen mot stuen. Av den grunn er hulltaking gjennomført i en alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse fronter og laminat benkeplate.
Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er også montert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og oppvaskkum.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Årstall: 2007

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER

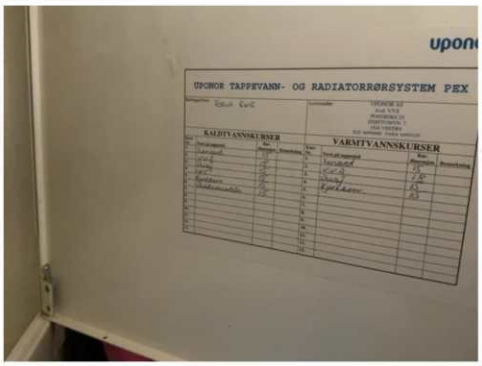
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) er besiktiget i vannfordelerskapet uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Årstall: 2007





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2007

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

Årstall: 2007

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder lokalisert på bad på 100 liter.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



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

Det elektriske anlegget er fra 2007. Eier opplyser at det er utført tilleggsarbeider på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.
• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmursplast rundt grunnmuren ved kontroll rundt enheten.
Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på drenerende masser, er det vanligvis ikke nødvendig å bruke drensledning.
Der gulvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG2 er gitt fordi utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen ikke kunne verifiseres ved befaringen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring. Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong grunnmur.
Det er kun utført visuell kontroll av det som er synlig rett rundt enheten.

Årstall: 2007

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres håndløpere for å lukke avviket. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til fallskader. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.
- Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

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

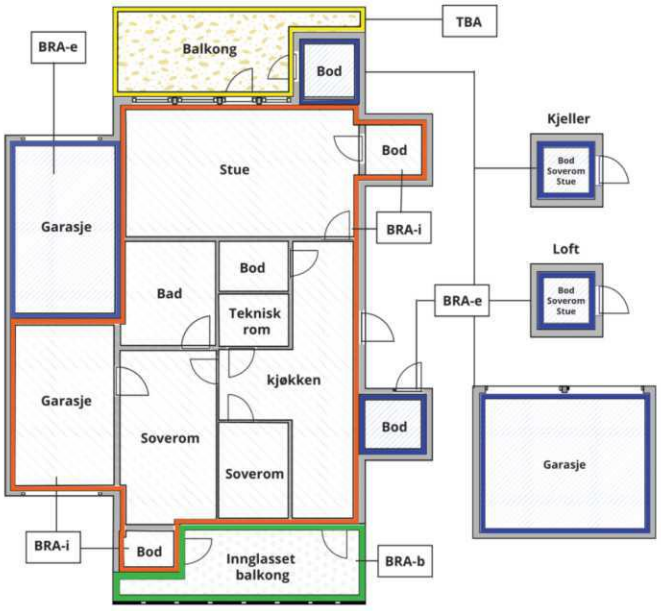
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	58	5		63	6
SUM	**58**	**5**			**6**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod, entré	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1147		0	4362.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Lundegeilen 30 B

Hjemmelshaver
Lunde Gandalen Borettslag, Bane Nor Sf

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/LUNDE GANDALEN BORETTSLAG	991587233	H0203		Pettersen Oda Åbø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ganddal

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

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

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Forutsetninger

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.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.
Opplysninger fra selger er gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.
Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.
Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.

enova

Energiattest



Adresse **Lundegeilen 30B, 4323 SANDNES**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319486**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24841286**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **1147**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 115 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260175
Addresse	Lundegeilen 30 B		
Postnr.	4323	Sted	SANDNES
Selgers navn	Oda Åbø Pettersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg via Utdanningsforbundet.

Polise/avtalenr.:

8547414

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrennen på det ene hjørnet er knekt i nedløpet.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduet på det lille soverommet er vanskelig å lukke.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rekkverkene ble byttet ut i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Et snekkerfirma leid inn av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Service på hvorfor ventilasjonsanlegget tok sikringen og bytt av tilluftsvifte og 4 kondensatorer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Serviceskjema

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
O Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var skjeggkre og mus i 2020. Musebånd ble fikset der musen kom inn, og har ikke vært et problem siden. Skjeggkre ble bekjempet med limfeller og har ikke vært sett på flere år.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Parkeringsplassen er leid så det har vært diskusjoner i borettslaget om hvordan en skal få installert elbil-lader.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.08.2026

Signert av *Oda Åbø Pettersen*

Initialer selger:
O Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for Lunde Gandalen borettslag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.6.2007
Endringer: 22.04.2015, §1-2 (1) og §5-1 (8), 05.09.2019, §3-1 (3)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundegeilen 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

Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) 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.

(4) 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 borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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 borettslaget 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 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)Selger 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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.

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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

Utvendig vedlikehold : Andelseier er pliktig til å male sin del utvendig når styret vedtar maling av borettslaget. Dersom maling ikke er utført som beskrevet innenfor styrets gitte tidsrammer og ved manglende vedlikehold har styret fullmakt til å få arbeidet utført på andelseiers regning.

(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.

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 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer.

(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. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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
To styremedlemmer 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.

(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 ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Lunde Gandalen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Lunde Gandalen 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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00

Ganddal Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Lunde Gandalen 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 35.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Leder Brit Egeland står på valg. Dersom andre kandiater melder seg på årsmøtet, vil leder overlater plassen til aktuell ny kandidat

Forslag til vedtak: Valg av leder avgjøres på generalforsamling.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Det har ikke lykkes styret å rekruttere ny kandidat til styremedlem.

Forslag til vedtak: Nytt styremedlem velges på generalforsamling etter benkeforslag.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Jo Andreas Skrukli Kårstad og Berit Helland tar gjenvalg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Berit Helland

Jo Andreas Skrukli Kårstad

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomite velges på generalforsamling v/benkeforslag.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		652 680	652 680	717 970
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 035 688	1 020 707	0
Innbetalt til felles lån - renter		102 546	115 141	0
Sum Inntekter		**1 790 914**	**1 788 528**	**717 970**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	39 935	39 935
Forretningsførerhonorar		26 003	24 996	26 900
Tilleggstjenester forretningsfører		17 638	17 000	18 000
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 000
Vaktmestertjenester		53 314	51 874	55 000
Drift og vedlikehold	3	293 652	22 972	114 400
TV og/eller internett		21 384	31 464	21 384
Forsikringer		68 316	61 964	74 700
Kommunale avgifter		160 525	160 870	185 000
Administrasjonskostnader		82 584	76 357	75 544
Sum kostnader		**772 443**	**496 034**	**619 863**
Driftsresultat		**1 018 470**	**1 292 494**	**98 107**
Finansielle poster				
Renteinntekter		19 841	18 837	10 000
Rentekostnader		103 470	115 261	0
Netto finanskostnader		**83 629**	**96 424**	**-10 000**
Resultat	4	**934 841**	**1 196 070**	**108 107**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	26 134 000	26 134 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**26 134 000**	**26 134 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13	8 197
Forskuddsbetalte kostnader		19 338	87 651
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		303 126	401 027
Sum omløpsmidler		**322 477**	**496 875**
SUM EIENDELER		**26 456 477**	**26 630 875**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		12 260 748	11 325 907
Sum egenkapital	**6**	**12 350 748**	**11 415 907**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	6 873 754	7 738 032
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	1 355 274	1 525 680
Borettsinnskudd		5 854 000	5 854 000
Sum langsiktig gjeld		**14 083 028**	**15 117 712**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 701	89 433
Annen kortsiktig gjeld		0	7 822
Sum kortsiktig gjeld		**22 701**	**97 255**
Sum gjeld		**14 105 729**	**15 214 968**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 456 477**	**26 630 875**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Brit Egeland	Oda Åbø Pettersen	Otto Nordmark
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Lunde Gandalen Borettslag

Lunde Gandalen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991587233.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Brit Egeland
Styremedlem, Otto Nordmark
Styremedlem, Oda Åbø Pettersen
Varamedlem, Berit Helland
Varamedlem, Jo Andreas Skrukli Kårstad

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 10 saker + fortløpende orientering om økonomi/fakturabehandling og HMS; Rapport fra Rentokil utplasserte slagfeller for skadedyr.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Fra 2022 og gjennom en treårs periode, har arbeid med å reparere spiler i trappeoppgang og på terrasse vært et stort prosjekt. Av økonomiske årsaker og for å unngå lån, har styret valgt å strekke dette arbeidet over tid. I året 2025 er utskiftning av spilene i det minste bygget utført. Ellers har flere boddører (særlig i det største bygget) blitt utskiftet og også reperasjon av terrasse dører er utført i 2025.

Da det ble meldt om ny observasjon av rotte (i det største bygget), ble Rentokil påny kontaktet og det ble foretatt tetting av takrennsnedløp. Dette er inngang som erfaringen sier, gjerne er årsak til at rotter kan komme inn i hus. Etter dette tiltaket ble utført i 2025, er det ikke blitt rapportert ny misstanke om rotter fra andeleiere innendørs. Det er imidlertid blitt rapportert fra Rentokil aktivitet i utplasserte feller. Styret vil i den forbindelse, informere om den enkeltes medansvar, for å forhindre at problem med rotte eller mus oppstår igjen. Unngå å fore dyr/fugler utendørs. I forhold til søppel, er dette også et sted som tiltrekker seg skadedyr. Vi har 3 kontainere for restavfall. Den ene kontainer med flatt lokk, MÅ IKKE FYLLES SLIK AT LOKKET IKKE STÅR HELT PÅ! Hvis lokket står og spriker, gir dette inngang til fugler og rotter. Rotter er som kjent, et dyr som kan medføre smittsom sykdom og det er ikke særlig hyggelig å få de innendørs, noe som enkelte i borettslaget har opplevd, grunnet andres uforsiktighet.

Ellers i 2025 er det foretatt malings arbeid på dugnad i trappeoppgang på begge bygg. Styret har påsørget grunning og maling til dette arbeidet.

Arrangementer:

Styret arrangerte tradisjonens tro, dugnad i mai (før 17. mai), og det var godt oppmøte også i år. Styret vil takke for denne innsatsen for vårt felles trivelige 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.

Styrets planer fremover

I forhold til vedlikehold på bygg, gjenstår å skifte enkelte bord på søyle som holder trapp og også toppplanke til skillevegg mellom andeler til royal impregnert material. Dette arbeidet håper vi vil starte opp så snart som mulig etter påske.

Det gjenstår litt maling av spiler (i det lille bygget) og trappeoppgang et par steder (i det store bygget). Dette arbeidet er påberegnet å gjøres på dugnad, ved at den enkelte andelseier har ansvar for sin del. Avtal med hverandre i 1. og 2. etasje, det praktiske i forhold til vask i forkant før skraping/maling. Styret besørger maling til å få gjennomført dette.

Vi vil også i år invitere til vårdugnad, og informasjon om dato kommer på mail etter generalforsamling.

Styret har hatt fokus på om vi skulle ha en felles husvask av byggene og har vedtatt å vente med det til det blir aktuelt med ny maling av bygget som helhet. Dette ble sist utført i 2020. Styret vil imidertid henstille til at den enkelte tar ansvar for å fjerne synlig grønske hvor det er aktuelt årlig.

Informasjon om bossrom:

Borettslaget har felles bosstømming for restavfall 3 kontainere, papiravfall 2 kontainere, hageavfall 2 kontainere og biologisk avfall 2 kontainere.

Restavfall; påse at lokk er lukket helt igjen etterat søppel er kastet. Er det fylt i en kontainer, bruk en annen. Her kastes alminnelig husholdnings avfall. Disse tømmes hver 3dje uke.

Papiravfall; slå esker sammen, for å sikre at alle får plass til å kaste sitt avfall til enhver tid.

Hageavfall; jord og stein skal ikke kastes i denne. Det er kun avfall fra hagen som skal her. Innkjøpte blomster, avkuttet eller i jord, kastes i restavfall.

Matavfall: bruk poser bergenet for dette. Posene fins i butikk eller kan også hentes på Rådhuset i Sandnes.

Små elektriske artikler, batteri og lyspærer kan leveres på Europris.

Alt annet avfall skal ikke settes i bossrommet. Sandnes kommune har egne ordninger for håndtering av farlig avfall, eller større ting som møbler ol. Går inn på kommunens hjemmesider for informasjon om dette. Det er ikke styrets oppgave å rydde avfall etter andelseiere. Her må den enkelte ta ansvar selv.

Forsikringsavtale

Lunde Gandalen Borettslag er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7761799.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lunde Gandalen Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Ganddal Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Katrine Garstad ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Otto Nordmark ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 6 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 6 stemmeberettigede. I tillegg møtte Katrine Garstad fra Bate.

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 35.000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Leder Brit Egeland står på valg. Dersom andre kandidater melder seg på årsmøtet, vil leder overlater plassen til aktuell ny kandidat.

Vedtak:
Brit Egeland ble valgt til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Jo Andreas Skrukli Kårstad ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Berit Helland og Mariell Risa ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Brit Egeland

Styremedlem: Jo Andreas Skrukli Kårstad

Styremedlem: Otto Nordmark

Varamedlem: Mariell Risa

Varamedlem: Berit Helland

Tatt til orientering.

Protokoll for Lunde Gandalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Garstad (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Katrine Garstad (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Otto Nordmark (sign.)	21.04.2026

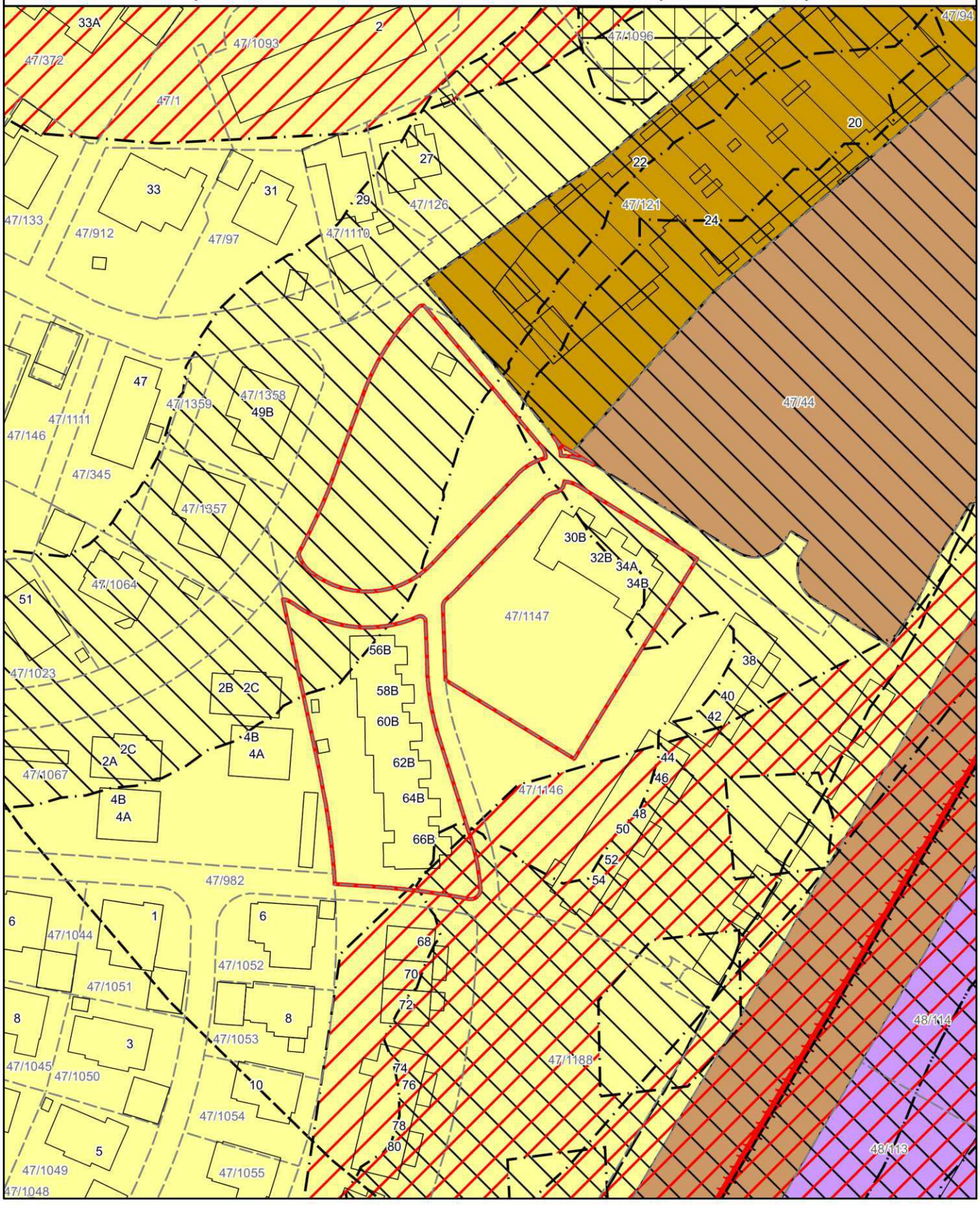
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 47/1147/0/0
Dato: 2026-06-29 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	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

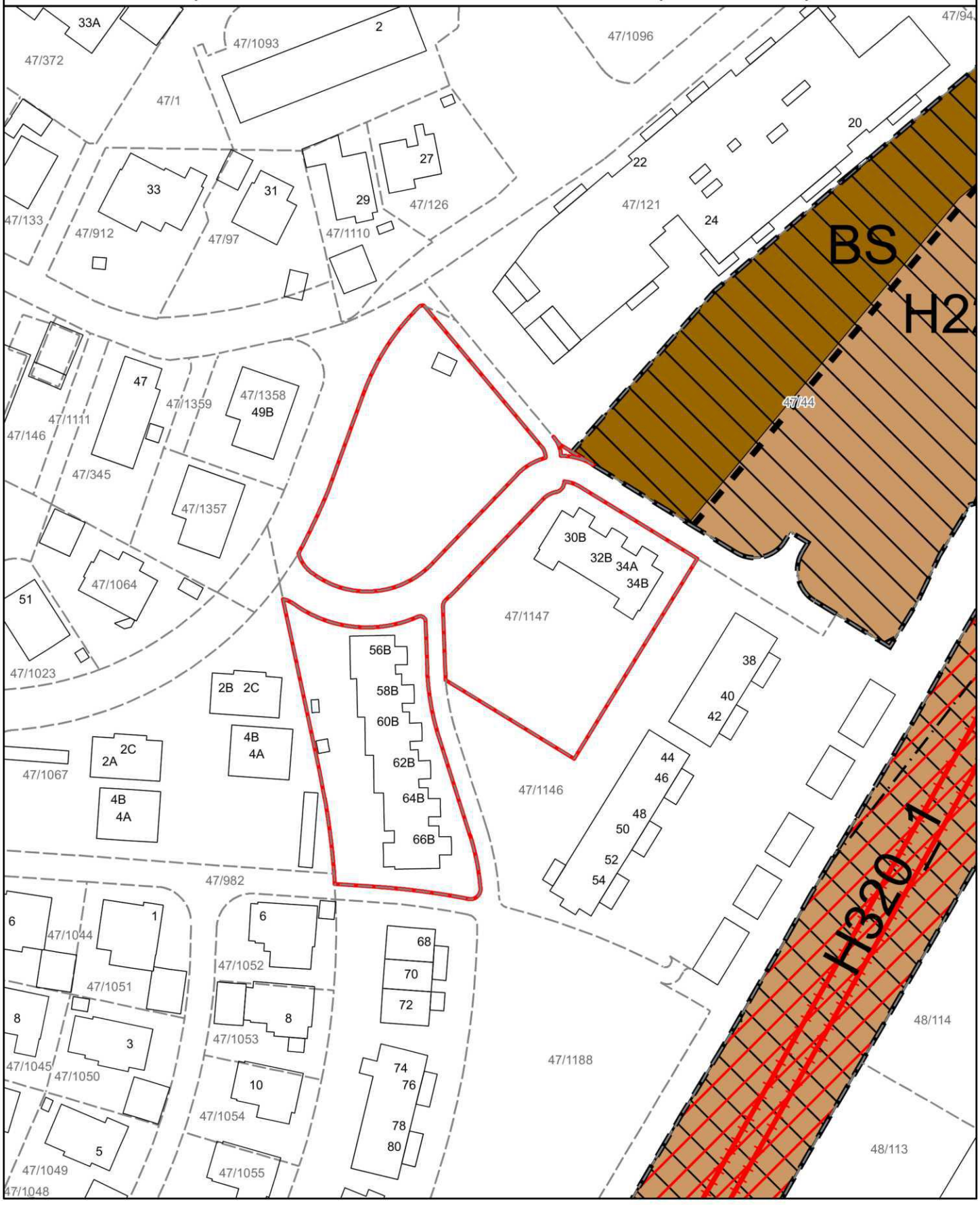
Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 47/1147/0/0
Dato: 2026-06-29 Planident: 202010
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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.



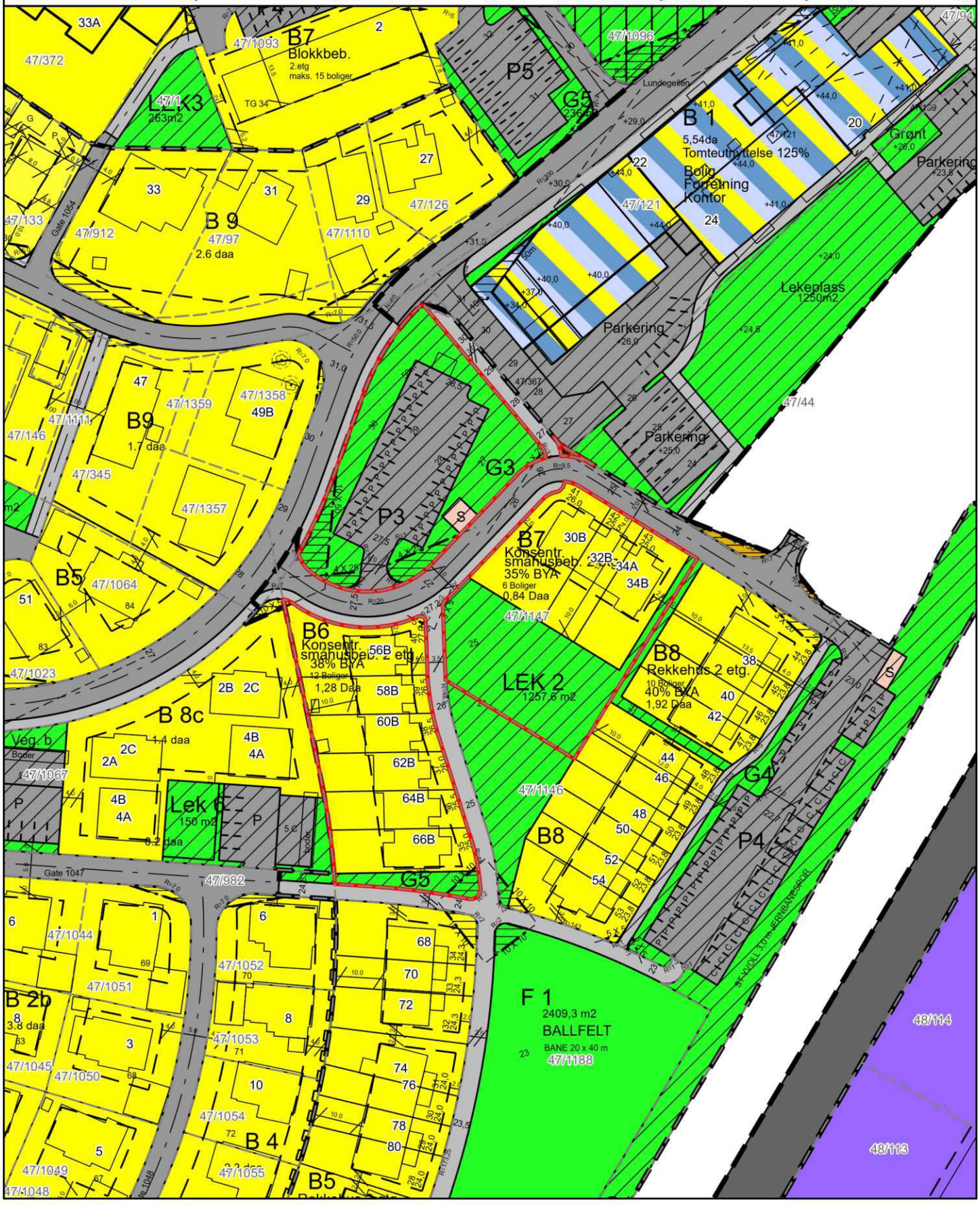
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 47/1147/0/0
Dato: 2026-06-29 Planident: 98104
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 19.10.2004

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.



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

Reguleringsplan for Lunde, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95110

Saksnummer

---

1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2 BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER

Det regulerte området skal brukes til boligformål, og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.01 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

Planområdet skal bygges ut etter det prinsipp som er vist i tilhørende illustrasjonsplan datert 07.11.95, sist revidert 11.09.98.
Ved vesentlige avvik fra denne kan det forlanges utarbeidet full bebyggelsesplan.

Før det kan gis byggetillatelse for felt B7 og B8 skal det foreligge detaljplan i målestokk 1:500 som klarlegger detaljer. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av teknisk sjef. Detaljplanen skal ha innhold som en bebyggelsesplan.

Før eventuell tomtedeling for feltene B6 og B9 skal det foreligge tomtedelingsplan som godkjennes av teknisk sjef. Planen skal avklare tomteinndeling og adkomst.

2.02 BEBYGGELSEN

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt. Se § 3.06.
Møneretning skal følge anvisning på illustrasjonsplan. Bredde gavl tillates ikke større enn husets lengderetning. Takoppbygg kan godkjennes, men skal ha en bredde på maks 1/3 av taklengden.
Det skal være en enhetlig materialbruk innenfor samme delfelt. Det kan utarbeides formingsvegleder og fargeplan på bakgrunn av reguleringsbestemmelsene som forelegges teknisk sjef.

2.03 GARASJE/CARPORT/BOD

Det skal vises plass for garasje/carport samtidig med byggemelding for bolig. Garasje/carport skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel.
Garasje/carport kan ha maks 40 kvm grunnflate inkl. bod, og maks mønehøyde 4,5 m fra topp gulv.
Garasje/carport kan plasseres minimum 1 m fra vegkant når garasjens lengderetning er parallell med vegen. Når den står vinkelrett på vegen skal avstanden være min 5 m.
Takutstikk skal være maks 0,4 m.
Bod kan godkjennes som utbygg til bolig, forutsatt at lengden ikke er mer enn 1/3 av fasadelengden og veggen utføres med brannklasse iht. forskriftene. Avstand til grenser skal være min 1 m.

Ingen bygningsdel kan være nærmere enn 0,5 m fra vegkant, fortau, gang- og sykkelveg, p-plass osv., heller ikke når garasje/carport henger sammen med boligen.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

2.04 TERRENGTILPASSING/GRUNNMURSHØYDER
Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelse.
Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,3 m.
Det tillates sokkel-/underetasje hvor terrenget legger til rette for det. Sokkel skal integreres i bygningens fasade ved å bruke en samhørende overflatebehandling.

2.05 UTEROM/TERRASSER/LEVEGGER.
Det skal innarbeides min. 10 m avstand fra bolig til eiendomsgrense, for å gi tilfredsstillende uteplass med en orientering som gir ettermiddags- og kveldssol.

Terrasse skal ligge maks 0,3 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte. Det forsøkes i størst mulig grad bruke bygningskropp som levegg.

2.06 Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m fra vegkanter.

3.00 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DELFELTENE

3.01 FELT B1 - B5, ENEBOLIGBEBYGGELSE.
Maks gesimshøyde 4,5 m over topp grunnmur.
Maks mønehøyde 7,5 m over topp grunnmur/gulv på grunn.
Takvinkel 42 - 45 grader.
Bebygget areal eks. garasje skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal.

Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det kan inntil 1 tilleggsleilighet godkjennes på maks 65 kvm.
Det forutsettes tilfredsstillende parkering og uteplass for hver boenhet både med hensyn til orientering og størrelse.

For felt B4 er tomtenes eiendomsgrense mot nord byggegrense med unntak av nordre tomt. Takutstikk kan komme 0,5 m inn på nabotomt. Vegg kan vedlikeholdes fra nabotomt.

I byggemelding skal det redegjøres for utforming av plass for avfallsdunker.
Dersom bolig plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrense tillates kun høytsittende vindu (min 1,4 m underkant vindu).

3.02 FELT B7, REKKEHUSBEBYGGELSE
Maks mønehøyde 9 m over topp grunnmur
Takvinkel 22 - 38 grader, hvor bebyggelsen innenfor hver rekke har samme takvinkel.
Boligenes brutto grunnflate skal ikke overstige 38 % av tomtens nettoareal.

Nyttekjøring til boligene innenfor feltet tillates på gang- og sykkelveg fra gate 1027.

3.03 FELT B8, KONSENTRERT BEBYGGELSE
Inntil 36 boenheter.
Bebyggelse i inntil 3 etasjer.
Maks mønehøyde 11,5 m over topp grunnmur
Takvinkel 18 - 22 grader.
Boligens brutto grunnflate skal ikke overstige 38 % av delfeltets nettoareal.

Det skal innpasses en felles sandlekeplass på 150 kvm i hvert av delfeltene.

3.04 FELT B6 OG B9, EKSISTERENDE BOLIGER INNENFOR PLANOMRÅDET.
Tomteinndeling skal skje i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 3 og godkjent reguleringsplan med bestemmelser.
Nye boliger skal oppføres i henhold til bestemmelsene for felt B1-B5.

3.05 PARKERING
FELT B1 - B5: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på tomt + 0,5 gjesteparkering på felles parkering + 2 plasser for evt. tilleggsleilighet på tomt.

FELT B7 OG B8: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på felles parkering som vist på reguleringsplan.
Parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

4.00 KVARTALSLEKEPLASS OG FELLES LEKEPLASSER.
Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av kvartalslekeplass og felles lekeplasser i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes av teknisk sjef før utbygging begynner.

5.00 SPESIALOMRÅDER
5.01 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpassing til terrenget.

5.02 KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE
Det tillates ikke tiltak som kan skade arkeologiske fornminner.

5.03 FRISIKTSONER
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5m over de tilstøtende vegers nivå.

6.00 EKSISTERENDE VEGETASJON SOM SKAL BEVARES.
6.01 Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Trær på lekeplasser, i vegetasjonsbelte, eller som er spesielt merket på tomteareal skal ikke beskjæres eller fjernes uten godkjenning av teknisk sjef. Eksisterende bøk ved gate 1053 i eiendomsgrense for gnr. 47/bnr. 146 skal bevares ved opparbeidelse av G/S.

6.02 I vegetasjonsbelte mellom B1d og B3 skal det anlegges gressmatte inntil trærne.

Dersom det ønskes en avgrensing mot tomteareal, skal denne markeres med en tørrmur i naturstein, maks høyde 0,5 m. Det skal etableres et naturlig tråkk som forbindelse mellom LEK 3 og F1.

6.03 Vegetasjonsbelte og støyvoll mot rv 44 skal ha en beplantning som gir minimalt vedlikehold. Beplantningen skal innarbeides i teknisk plan og godkjennes av teknisk sjef.

7.00 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene er felles for alle innenfor reguleringsområdet.

8.00 STØYDEMPINGSTILTAK

8.01 Støydempingstiltakene skal innarbeides i teknisk plan og godkjennes av teknisk sjef. Støyskjerm skal byggemeldes.

Høyeste tillatte utvendige støynivå er 55 dbA i boligområder og 50 dbA i friområder som skal nyttes til lek og undervisning. Innvendig støy skal ha maksimale verdier iht. byggeforskriftenes krav.
Støyskjerming mot rv 44 skal etableres med en høyde over senter veg som angitt på reguleringsplan.
Støyskjerming mot jernbane kan utføres etter to alternativ:

1 Som ordinær skjerm i plangrense, med høyde som angitt på reguleringsplan og kombinert med enkle fasadetiltak i 2. etasje.
2 Skjerm nær jernbanespor (utenfor planområdet) plassert inntil 5 m avstand fra senter jernbanespor og høyde lik 1,5m over jernbanespor.

Dersom støyskjerm etableres ved støykilde skal plan av dette byggekjennes av Sandnes kommune.

8.02 Det skal tinglyses i skjøter for den enkelte eiendom at Statens vegvesen ikke står økonomisk ansvarlig for evt. skader som følger av vedlikehold av gang- og sykkelveg eller riving grunnet en eventuell vegutvidelse.

9.00 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

9.01 I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides samtidig:

1 kommunaltekniske anlegg
2 ny avkjørsel fra rv 44 iht. Statens vegvesens krav.
3 G/S langs rv 44
4 støydempingstiltak
5 kvartalslekeplass og felles lekeplasser

9.02 I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides før det gis brukstillatelse:

1 adkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg
2 garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset
3 beplanting av vegetasjonsbelte og støyvoll mot rv 44.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
19.05.1999	9581546	§ 3.01 Takvinkel endres fra 30 - 38 grader til 42 - 45 grader § 3.03 Takvinkel endres fra 22 – 38 grader til 18 – 22 grader
23.10.2003	200302825	Den fraskilte parsell fra gnr. 47, bnr. 126 tillates bebygd med en boenhet
05.11.2007	200704265	De to framålte tomter på eiendommen gnr. 47, bnr. 505 tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
12.07.2013	201300816	Gnr. 47, bnr. 146 – Lundegeilen 45 tillates bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig der den ene delen av tomannsboligen (mot vest) tillates delt horisontalt og kan bestå to mindre leiligheter.
06.02.2013	201300816	Nye boliger på eiendommen skal ha universell utforming, det samme gjelder for uteoppholdsareal. Plan for lekeplass skal legges fram til gjennomsyn for Sandnes kommune, bymiljø. Lekeplass skal gjerdes inn med et materialet som harmonerer med bebyggelsen. Lengden på eksisterende garasje på eiendommen skal reduseres mot øst slik at avstand til veg blir 6,0 meter. Det skal avsettes plass for samlestasjon for søppeldunker som vist på endringsplanen. Hvor topografiske forhold tillater det kan inntil 1 tilleggsleilighet på maks 50 kvm godkjennes.
16.08.2018	18/04516	Gnr 47 bnr 133 • 1 Maks gesimshøyde settes til 5,4 m over topp grunnmur. • Maks mønehøyde settes til 7,6 m over topp grunnmur. • Det tillates takvinkel på 29 grader. • Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,6 meter. • Møneretning som vist på situasjonskart datert 10.01.2018. • Overvann skal håndteres innenfor tomtene, slik at fortettingen ikke medfører økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett.

Reguleringsplan for del av NSB, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98104

Saksnummer 200108584

---

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2 BYGGEOMRÅDE BOLIG

Det regulere området skal brukes til boligformål, og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.01 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

Planområdet skal bygges ut etter det prinsipp som er vist tilhørende illustrasjonsplan.

2.02 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSEN

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt, og møneretning skal følge anvisning på reguleringsplan. Bebyggelsen skal plasseres etter det prinsipp som er vist i tilhørende illustrasjonsplan.
Det skal være en enhetlig materialbruk innenfor samme delfelt.
Alle boligene innenfor samme delfelt skal byggemeldes samtidig.

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i Pbl § 70. Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. EI-30 vegger er inntegnet på planen.

2.03 FELT B1 – B4: REKKEHUS

Antall:	20 boliger
Maks gesimshøyde:	6 m over topp gulv 1.etg.
Maks mønehøyde:	9 m over topp gulv 1.etg.
Takvinkel:	saltak 25 – 35 grader
Parkering:	Individuell parkering, 2,0 + 0,5 plass.

Bebygd areal eksklusiv carport/garasje (% BYA) skal ikke overskride 35 % av delfeltets areal.
Det tillates tilbygg på inntil 10 m² (BYA) for halve gavlfasaden kun for tomt nr. 1, 5, 6, 10.

Garasje/carport skal plasseres etter anvisning på illustrasjonsplan, og tillates bryte byggelinje. Det skal på hver tomt avsettes plass for 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje / carport.
Reguleringsplanen viser ukentlig oppstillingsplass for avfallsdunker ved P1.
I byggemelding skal det redegjøres for individuell oppstillingsplass for avfallskontainere.

Fundamenter for tomt nr.13, 14, 18 og 19 må ligge i samme dybde som bunn overvannsledning.

2.04 FELT B5 OG B8: REKKEHUS

Antall:	B5: 14 boliger B8: 10 boliger
Maks gesimshøyde:	6 m over topp gulv 1.etg.
Maks mønehøyde:	9 m over topp gulv 1.etg.
Takvinkel:	saltak 20 – 30 grader
Parkering:	Felles parkering, dvs. 2,0 plass i fellesanlegg B5, bolig nr.21-27 på P2 B5, bolig nr. 28-34 på P4 B8, nr.44-53 på P4

For felt B5 skal bebygd areal (% BYA) ikke overskride 38 % av feltets areal.
For felt B8 skal bebygd areal (% BYA) ikke overskride 40 % av feltets areal
Det tillates utbygg på inntil 10 m2 (BYA) for halve gavlfasaden kun for tomt nr. 21, 34, 44 og 53.

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i Pbl § 70. Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. EI-30 vegger er inntegnet på planen.

Reguleringsplanen viser ukentlig oppstillingsplass for avfallsdunker ved P2 for bolig nr. 21-27, ved P4 for bolig nr. 28-34 og 44-53.
I byggemelding skal det redegjøres for individuell oppstillingsplass for avfallskontainere.

2.05 FELT B6 – B7 : KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Antall:	18 boliger
Maks gesimshøyde:	6 m over topp gulv 1.etg.
Maks mønehøyde:	9 m over topp gulv 1.etg.
Takvinkel:	saltak 20 – 30 grader
Parkering:	Felles parkering på P3, dvs. 1,5 plasser for leilighet < 80 m², 2,0 plasser for leilighet > 80 m².

For felt B6 skal bebygd areal (% BYA) ikke overskride 38 % av feltets areal.
For felt B7 skal bebygd areal (% BYA) ikke overskride 35 % av feltets areal.
Utvendig trapp til 2.etg. tillates overskride byggelinje. Det tillates utbygg innenfor byggelinje på inntil 10 m² (BYA) for halve gavlfasaden kun for tomt nr. 40, 41 og 43.

Fundamenter for tomt nr. 35 må ligge i samme dybde som bunn overvannsledning.

Reguleringsplanen viser permanent oppstillingsplass for avfallskontainere ved parkeringsplass P3. Det skal redegjøres for utforming av skjul for avfallskontainere ved byggemelding, og adkomst til dette gjennom G3.

2.06 GARASJE / CARPORT / BOD

Garasje / carport / bod skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Garasje/ carport skal plasseres etter anvisning på illustrasjonsplan.

Garasje/ carport/ bod plassert langs vei skal ikke stå nærmere enn 1 meter. Garasje plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere enn 5 meter fra vegkant, og carport / bod plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere enn 2 m. Carport skal i dette tilfellet være åpen uten port. Takutstikk skal holdes innenfor egen eiendom, og det skal være min. 0,5 m mellom takutstikk og vegkant.

Garasje/carport kan ha maks 20 m² grunnflate inkl. bod, og skal ha flatt tak og maks gesimshøyde 3,0 m fra topp gulv.

Utkjørsel fra garasje / carport eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
Det skal søkes byggetillatelse for garasje / carport samtidig med bolighuset.

2.07 TERRENGTILPASNING

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.

2.08 UTEROM / TERRASSER / LEVEGGER

Det skal forsøkes innarbeidet ca. 10 m avstand fra bolig til eiendomsgrense, for å gi tilfredsstillende uteplass med en orientering som gir ettermiddags- og kveldssol. For tomt 4, 5, 9, 10, 14 og 15 tillates dette redusert til 9 m, for å tilrettelegge for forskyvning av bygningsvolumene.

Terrasse skal ligge maks 0,3 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte. Eventuelle skjermvegger skal byggemeldes.

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m fra vegkanter.

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.01 TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides tekniske planer for gang-/ sykkelveier, vann og avløp, og offentlig og felles veier.

Det skal utarbeides plan for fartsdempende tiltak der dette er vist på reguleringsplan, samt ved kvartalslek i gate 1049 i boligområdet i vest.
Det skal settes opp en fysisk sperre ved tomt nr.21, og parkeringsplass ved gate 1047, som hindrer motorisert trafikk på gang- og sykkelveien.

Avløpsledning for "Avløp vest" gjennom feltet må prosjekteres og bygges seinest samtidig med opparbeidelsen av feltet.

Det tillates ikke forurensende avrenning mot Storånavassdraget verken i byggeperioden eller seinere.

4 FRIOMRÅDER

4.01 BALLFELT F1 OG SANDLEKEPLASSER LEK 1, 2 OG 3.

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av kvartalslekeplass og felles lekeplasser i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planene skal utarbeides av

fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk.

Lekeplassene skal sikres mot trafikkareal. Lek 3 skal sikres mot parkeringsplass P2, og det bør oppføres ballfangernett mellom ballfelt og lek 3. Lek 1 skal sikres mot parkeringsplass P1. Planene skal godkjennes av parksjef før utbygging begynner.

5 SPESIALOMRÅDER

5.01 FRISIKTSONER

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

5.02 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpasning til bebyggelsen og terrenget.

5.03 OPPSTILLINGSPLASS FOR AVFALLSKONTAINERE

Planen viser ukentlig oppstillingsplass for avfallsdunker for felt B1-B4 ved P1, B5 ved P2 og P4, og B8 ved P4, samt permanent oppstillingsplass for felt B6-B7 ved P3. Plan for håndtering / oppstilling av avfallsbeholdere, ved tømming, skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk.

Ukentlig oppstillingsplass for avfallskontainere skal opparbeides slik at den fremstår som grøntareal når den ikke er i bruk, f.eks. ved bruk av "armert gress".

6 FELLESOMRÅDER

6.01 FELLES PARKERING

P1 er felles for B1 - B4
P2 er felles for B5, tomt nr. 21-27
P3 er felles for B6 og B7
P4 er felles for B5, tomt nr. 28-34 og B8

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker. Felles carport for B5 og B8 skal følge bestemmelsene gitt i pkt. 2.06: garasje/ carport/ bod, men det kan gjøres unntak fra bestemmelsene om høyde og takform slik at denne kan utformes sammen med støyvoll.

6.02 FELLES LEK

LEK 1 er felles for B1 - B4
LEK 2 er felles for B6 – B8
LEK 3 er felles for B5
Bestemmelser for felles lekeplasser, se pkt. 4.01

6.03 FELLES GRØNT

Beplantning av vegetasjonsbelte og støyvoll mot jernbanen skal innarbeides i teknisk plan og godkjennes av parksjef.

G1 er felles for B1 – B8
G2 er felles for B5
G3 er felles for B6 og B7

G4 er felles for B8
G5 er felles for B6

Felles grønt i frisiktsone ved P1 er felles for B1-B4.

7 TILTAK FOR Å DEMPE STØY OG VIBRASJONER

Støydempingstiltakene skal byggemeldes og godkjennes av bygninssjefen.
Høyeste tillatte utvendig støynivå er 55 dBA i boligområder og tilhørende friområder.
Innvendig støy i oppholdsrom fra utendørs kilder skal ha et maksimalt lydnivå på 30 dBA.

Støyskjerming mot jernbanen skal utformes som en voll, med en høyde over jernbanespor som angitt på reguleringsplan. For å sikre lydnivå på uteplass for leilighetene i 2.etg på felt B6 skal rekkverk utføres tett i en høyde av min. 0,9 m.

Utbygger står økonomisk ansvarlig for at støyskjermingen blir etablert. Støyvollen skal beplantes.

Løsning for sikkerhetsgjerde mot jernbanen og tilknytning av dette til jernbanegjerde på begge ender av støyvollen skal godkjennes av jernbaneverket.

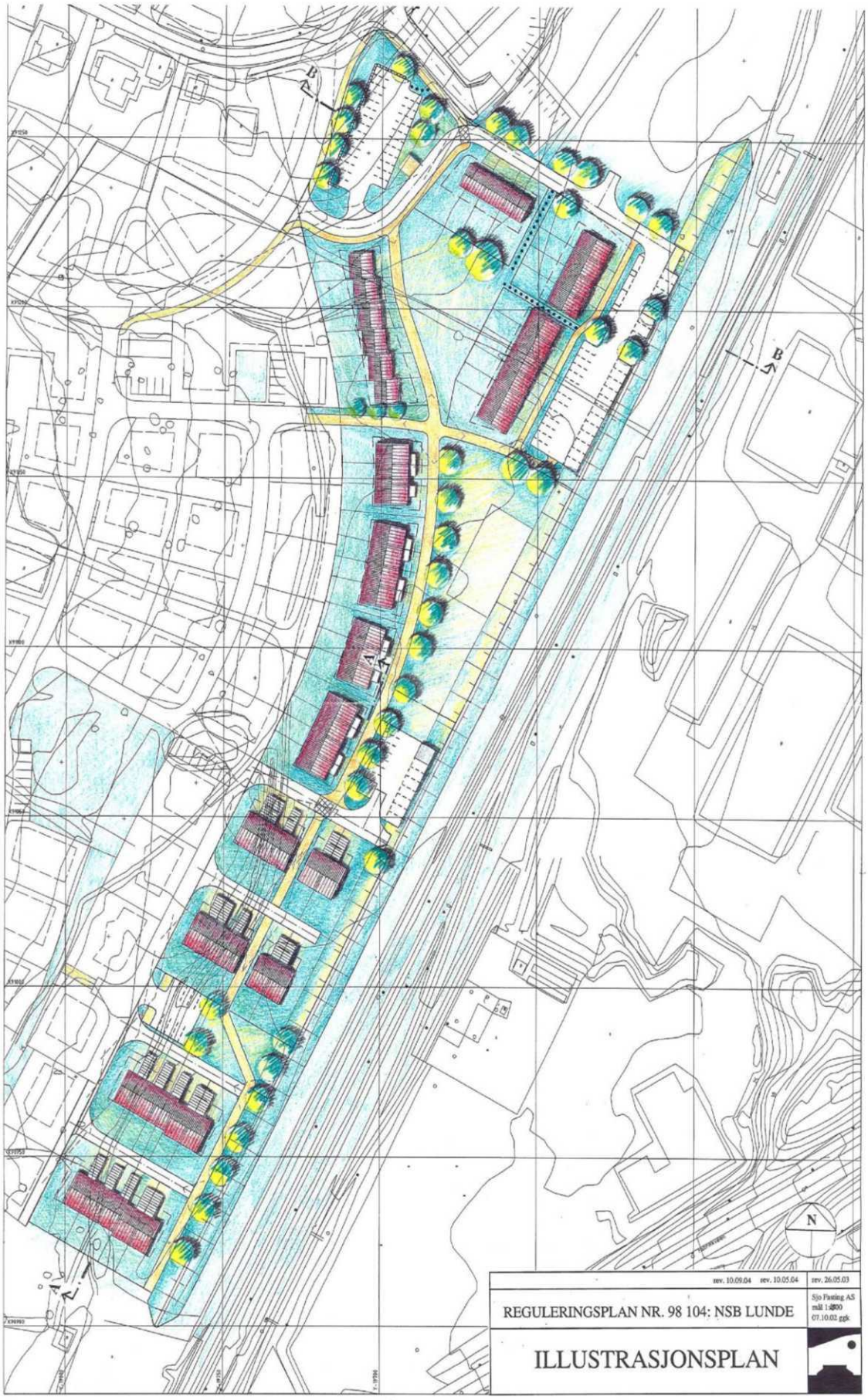
Alle boligene må utføres med støydempende tiltak i yttervegg, som lydvinduer og lyddempede ventiler på utsatte fasader, som beskrevet i støyrapport. For delfelt B1 og B2 anbefales det i tillegg balansert ventilasjon.

Før søknad om byggetillatelse må det gjennomføres vibrasjonsmålinger på stedet for å avklare evt. tilleggskrav til fundamentering, for å hindre overføring av vibrasjoner fra jernbanen.

8 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides før det gis brukstillatelse:

1 fartsdempende tiltak ved kvartalslekeplass i gate 1049
2 støyskjerming og sikkerhetsgjerde ved jernbanen
3 lekeplasser og sikring av disse mot trafikkareal
4 adkomst og felles parkeringsanlegg
5 garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset
6 beplantning av vegetasjonsbelte og støyskjerming mot jernbanen


B
B
A
A
N
rev. 10.09.04 rev. 10.05.04 rev. 26.05.03
REGULERINGSPLAN NR. 98 104: NSB LUNDE
Sjo Fasting AS
07.10.02 ggk
ILLUSTRASJONSPLAN

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
25.02.2005	200108584-61	Endring av bestemmelsenes § 7 om lokale støyskjermer for uteplass for boenhetene lengst øst i felt B1 og B2.

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	47	**Bruksnr**	1147	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	4363.63 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	96.73 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	2.22 kvm
Hensynsonenavn	H810_04
Kpgjennomforing	810 - Krav om felles planlegging

Areal	1703.61 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	4363.63 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001126
Navn	Reguleringsplan for Regnbuen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/27/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2001126.pdf
Delarealer	

Areal	0.1 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Id	98104
Navn	Reguleringsplan for del av NSB, Ganddal
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/19/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_98104.pdf
Delarealer	

Areal	1.42 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	2.05 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	0.37 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	45.41 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	1.4 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	22.84 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.79 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	79.7 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	24.93 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	5.48 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	838.33 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	101.32 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	644.79 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	713.78 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	1278.72 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	752.98 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.26 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0.84 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	95110
Navn	Reguleringsplan for Lunde, Ganddal
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/24/1998 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_95110.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	2.02 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	B 8c
Regform	110 - Boliger

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 47/1147/0/0
Dato: 2026-06-29
Målestokk: 1:1,000

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



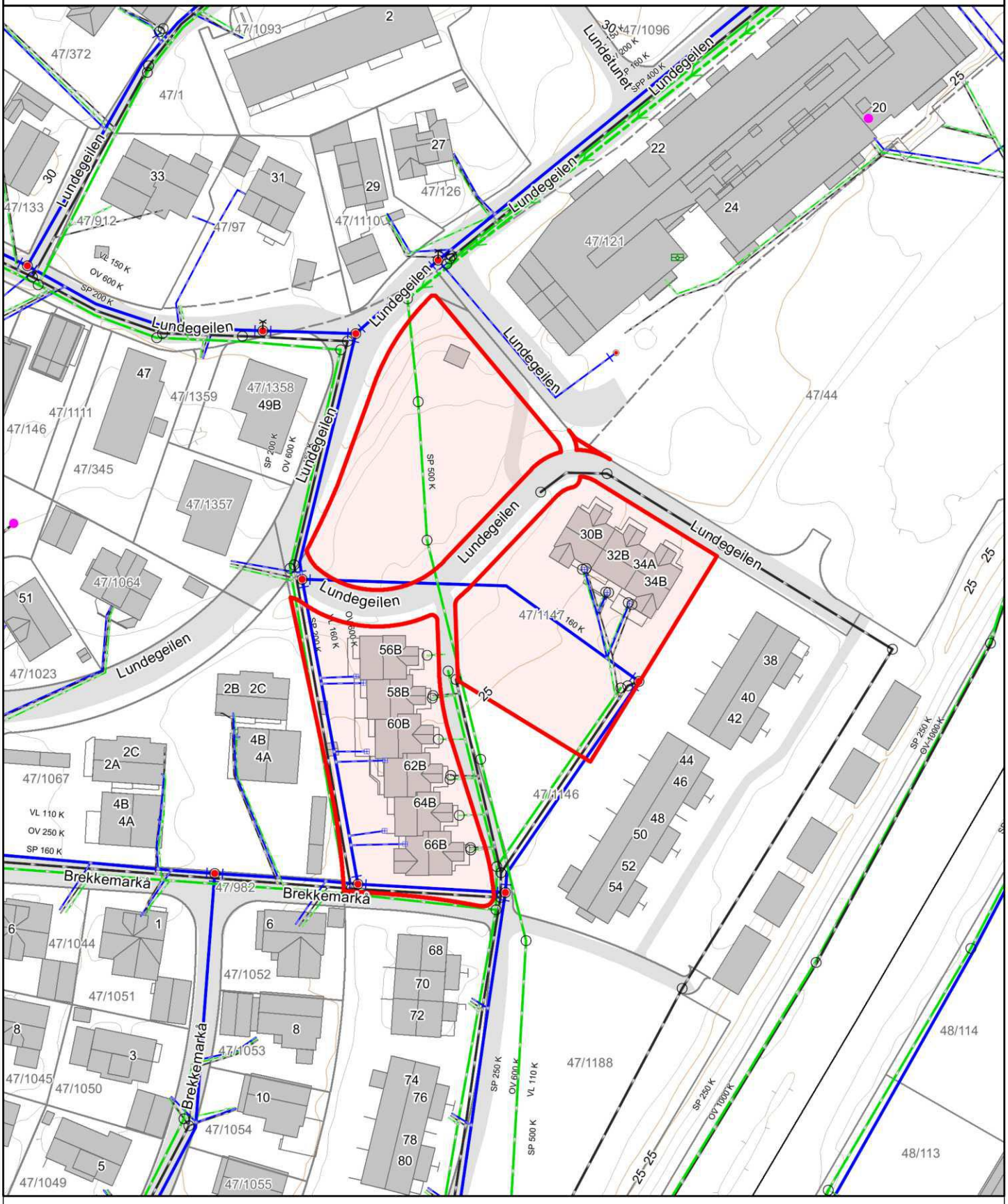
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 47/1147/0/0
Dato: 2026-06-29
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Oversiktskart

Adresse: **Lundegeilen 34B, 4323 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/47/1147/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4362 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.06.2026



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	47	Bnr:	1147	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Lundegeilen 30B 4323 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.

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUN
Byggesak

Sandnes, 28.03.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200600795-16
Arkivkode : O: : 47-1147

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 47/1147 Byggeadresse: LUNDEGEILEN 30a – 34b, B7

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Block Watne

D-sak nr: 1325/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 27.03.2007gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:
[x] tiltakshaver [x] ansv. søker [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted

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

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMU
Byggesak

Sandnes, 15.11.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200600795-12 ✓
Arkivkode: O: : 47-1147

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 47/1147/0/0 Byggeadresse: LUNDEGEILEN 30a – 34b

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Block Watne

D-sak nr: 1325/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[x] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider beskrevet i kontrollerklæring datert gjenstår:
- utendørsarbeid

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 15.05.2008

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

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Kopi til
[ ] tiltakshaver [ ] ansv. søker [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUN
Byggesak

Sandnes, 27.12.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200600795-5
Arkivkode : O: : 47-44

D SAK 1325/2006. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 47/44 Byggeadresse: LUNDEGEILEN 30, 32 OG 34 (FELT B7)

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Rekkehus med 6 leiligheter fordelt på 2 etasjer.
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig/rekkehus
Tiltaksklasse:	1
Skolekrets:	Ga-re
Ansvarlig søker m/adr:	Block Watne AS
Tiltakshaver:	Block Watne AS

Søknad om enkle tiltak	datert 03.10.2006	mottatt 05.10.2006
Avfallsplan		godkjent 06.10.2006

BRUKSAREALER (BRA):

BRA, 1.etasje:	183 m^2	Herav 2 boenheter i	1. etasje à 63 m^2
2.etasje:	183 m^2	Herav 1 boenhet i	1. etasje à 57 m^2
		Herav 2 boenheter i	2. etasje à 63 m^2
BRA, totalt:	366 m^2	Herav 1 boenhet i	2. etasje à 57 m^2

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 98104

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: I henhold til reguleringsbestemmelsens § 2.05, siste setning , skal det ved byggemelding redegjøres for utforming av skjul for avfallskontainere og adkomst til dette gjennom G3. Bygningssjefen kan ikke se at dette er utført og ber om at dette utføres snarest. Dette skal godkjennes av bygningssjefen før boligene kan tas i bruk.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Generelle betingelser datert 20.10.2006 må nøye etterkommes.
3. Det skal redegjøres for utforming av skjul for avfallskontainere og adkomst til dette gjennom G3. Dette skal godkjennes av bygningssjefen før boligene kan tas i bruk.
4. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.
5. Sluttrapporten for plan om avfallshåndtering skal være godkjent av kommunalteknikk. Denne må sendes inn senest ved anmodning om ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forseglet/ tettet.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

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

for Ola T Solheim
Bygningssjef

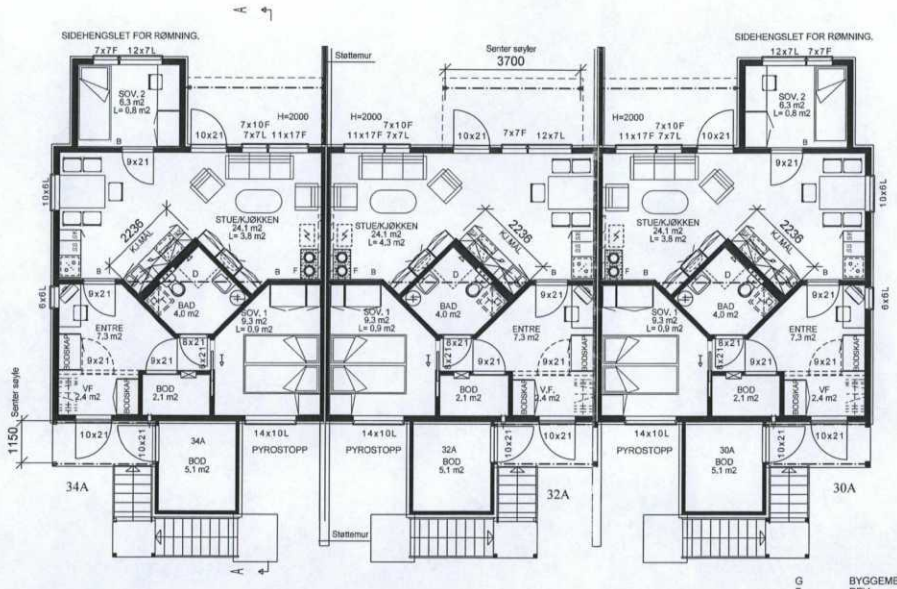
Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

200600795 4

NB! ALLE VINDUER, UNNTATT SOV 1 OG STUE, H=1800

PLAN 1.ETASJE



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1325/2006

E-4

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
G	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	H.G.	15.09.06
F	REV.	H.G.	30.03.06
E	REV.	H.G.	20.02.06
D	REV.	H.G.	07.02.06
C	REV.	H.G.	14.03.05
B	REV.	H.G.	15.12.04
A	KUNDETILPASSET	H.G.	16.08.04

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 16.08.04
BYGGEPLASS:	LUNDEGEILEN 30-32-34, SANDNES	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	GNR./BNR. 47/44, FNR 2	KONTROLLERT:
HUSTYPE: KROKUS	KONSULENT: G.KYLLINGSTAD	PROSJEKT M4150_B7	TEGN. NR. 101
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

	BRA	F	BA
30 A/B OG 34 A/B	58,6 m2	1,0	58,6 m2
32 A/B	51,8 m2	1,0	51,8 m2
	m2		m2
	m2		m2

GRUNNFLATE = 55,7 m2 BYA = 256,2 m2

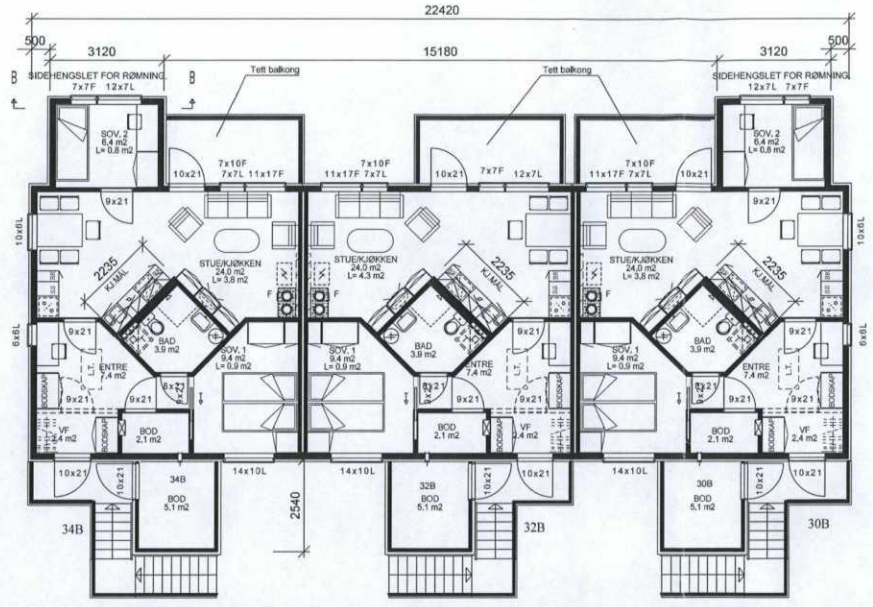
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

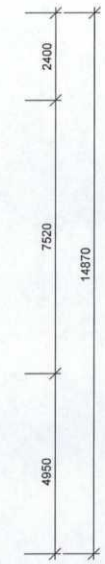
+5,1 m2 SPORTSBOD TIL HVER LEILIGHET

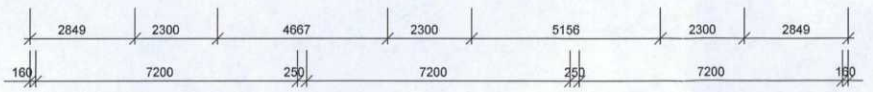
GRUNNFLATE 30/34= 70,1

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

200600795/4







NB! ALLE VINDUER, UNNTATT SOV 1 OG STUE, H=1800

PLAN 2.ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: B25/2006

TRAPPER, REPOS OG BALKONGER UTFØRES SOM R-30,FLAMMEBESKYTTES.

E·3

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
G	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	H.G.	15.09.06
F	REV. SOV	H.G.	30.03.06
E	REV.	H.G.	20.02.06
D	REV.	H.G.	07.02.06
C	REV.	H.G.	14.03.05
B	REV.	H.G.	15.12.04
A	KUNDETILPASSET	H.G.	16.08.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
MÅL: 1:100 DATO: 16.08.04
BYGGEPLASS: LUNDEGEILEN 30-32-34, SANDNES
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: PLAN 2. ETG.
G.NR./B.NR.: 47/44, FNR.2
KONTROLLERT:
HUSTYPE: KROKUS
KONSULENT: G.KYLLINGSTAD
PROSJEKT: M4150_B7
TEGN.NR.: 102
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Doknr: 785240 Tinglyst: 02.10.2007
STATENS KARTVERK

Innsender/returnes til:
Kluge advokatfirma DA
Org.nr 959832676.
ref 113

ERKLÆRING

Langs eiendommene Gnr [47] Bnr [1145], [1146] og [1147] (heretter eiendommene), som er utskilt fra Gnr 47 bnr 44, i Sandnes kommune er det bygget en støyvoll/støyskjerm med tilhørende sikkerhetsgjerde mot jernbanelinjen (Sørlandsbanen) som befinner seg øst for eiendommene. Det nevnte arealet er i reguleringsplan 98104 endelig vedtatt i Sandnes bystyre den 19.10.2004 benevnt G1 (grønareal 1), jfr. vedlagte reguleringskart, og er i følge reguleringsbestemmelsene til forannevnte reguleringsplan pkt. 6.02 felles grøntareal for eiendommene innenfor plangrensen.

Eiendommene har gjensidig bruksrett og rett tog plikt til å holde støyvollen med tilhørende sikkerhetsgjerde mot jernbanelinjen ved like. Kostnadene fordeles forholdsmessig mellom de rettssubjekter som til enhver tid fester ovennevnte eiendommer.

Denne erklæringen kan tinglyses på Gnr [47] Bnr [1145],[1146] og [1147] i Sandnes kommune.

Bergen 7/3 — 2007

For hjemmelshaver Jernbaneverket, org. nr 971033533

Lars Chr. Stendal
Direktør, Jerbaneverket Vest

Vår ref.: 302484-005\OLTO\OLTO\386077v1

STANDARD FESTEKONTRAKT
ROM eiendom AS

(Når festekontrakten skal tinglyses må den innsendes i to originaler. Den ene originalen må være på godkjent tinglysingspapir (papiret kan kjøpes i papirforretninger). Tinglysingsgebyret må være betalt før dokumentet kan tinglyses.)

RETURADRESSE:
Kluge Advokatfirma DA, org. nr. 959832676
v/adv. Olav Todnem
Pb. 277, 4066 STAVANGER

Doknr: 797223 Tinglyst: 05.10.2007
STATENS KARTVERK

1. EIENDOMMEN(E):

KOMMUNENR.: 1102	KOMMUNENAVN: Sandnes	GNR. 47	BNR 1147
SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL:	FESTENR.	
ADRESSE:			

BESKAFFENHET: [x] 1.BEBYGD [ ] 2.UBEBYGD

BOLIGEIENDOM		FRITIDSEIENDOM		FORRETNING/KONTOR		
LANDBRUK	INDUSTRI	OFFENTLIGVEI	ANNET			
BRUK AV GRUNN: [x] B	[ ] F	[ ] V	[ ] L	[ ] I	[ ] K	[ ] A

2. BORTFESTES AV:

FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN:	IDEELL ANDEL
971033533	Jernbaneverket	1/1

3. TIL

FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN:	IDEELL ANDEL:
991 587 233	Lunde Gandalen Borettslag	1/1

4. FESTEAVGIFT PR. ÅR

KR. 62.927

Festeavgiften betales hvert år pr. 1.1.
Festeavgiften reguleres første gang 01.01.2013 og for øvrig i henhold til bestemmelsene i *lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106.*

5. FESTETID

Festekontrakten løper fra og med 15.10.07 og er varig.

6. PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

For skyldig festeavgift for de tre siste år, med påløpne renter og omkostninger, og for eventuelle skatter og offentlige avgifter som NSB må betale på grunn av manglende betaling fra festerens side, har NSB første prioritets pant i festeretten og alle bygninger, anlegg og faste innretninger på festetomten, og med rett til, uten søksmål og dom, å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lov om tvangsfullbyrdelse.

7. SUPPLERENDE TEKST (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Fester har ikke adgang til å overdra eller fremleie sine rettigheter etter denne kontrakt, uten skriftlig samtykke fra Norges Statsbaner, org. nr. 984 661 177 v/Rom Eiendom AS, org nr 984 661 177 (heretter NSB) Samtykket kan ikke nektes uten saklig grunn .

Ved eventuelt tvangssalg av festeretten, bygg og/eller anlegg på festetomten, forbeholder bortfester seg rett til å godkjenne kjøperen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. RETTIGHETER OG VILKÅR (BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

Den reelle og juridiske eier av eiendommen som festes er Norges Statsbaner AS, org. nr 984 661 177 v/Rom Eiendom AS org nr 980 374 505. Rom Eiendom AS, eller det rettssubjekt som Rom Eiendom AS utpeker, vil være berettiget til å motta festeavgiften etter denne festekontrakten.

SKATTER OG AVGIFTER

Fester betaler eventuelle skatter og avgifter av enhver art som er en følge av festeforholdet. Fester bærer også alle andre forpliktelser som påligger, eller måtte bli pålagt NSB vedrørende festetomten og bebyggelsen på denne, herunder refusjonsplikter etter plan- og bygningsloven.

FESTEFORHOLDETS AVVIKLING

De investeringstiltak som fester finner nødvendig å anlegge/bygge for sin bruk av festeobjektet, må - såfremt NSB krever det - fjernes av fester ved festeforholdets opphør, og vil ellers tilfalle NSB vederlagsfritt. Forøvrig skjer avvikling av festeforholdet i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser, kap VII.

FESTETOMTENS OVERTAKELSE OG BRUK

Festetomten overtas av fester i den stand den er på det tidspunkt kontrakten tar til å gjelde.
Annen bruk av festetomten enn angitt i festekontraktens pkt 1, forutsetter samtykke fra NSB.

OFFENTLIGE LEDNINGER/KABLER

Fester må godta at offentlige etater har, anlegger eller vedlikeholder ledninger og/eller kabler over festetomten, uten reduksjon av festeavgiftene. Fester må ikke oppføre bygg eller anlegg som hindrer eller vanskeliggjør tilsyn og vedlikehold av ledninger/kabler. Fester har krav på varsel før slike arbeid iverksettes. For så vidt fester blir påført skade som følge av virksomheten, er dette lednings-/kabeleiers ansvar.

VEDLIKEHOLD OG GJERDEPLIKT

Fester plikter å holde festetomt med bygninger og anlegg i godt vedlikeholdt stand.

Fester er forpliktet til å sette opp gjerde i grensen mot jernbanespor. Omkostninger med dette dekkes av fester. Fester er pliktig til å betale eventuelle omkostninger til gjerde, som måtte bli pålagt etter gjerdelovens eller andre bestemmelser, hvis eier eller fester av tilstøtende tomt(er), eller offentlig myndighet, forlanger gjerde. Unnlater fester å etterkomme nevnte plikt, kan NSB la arbeidene utføres for festers regning.

ANSVAR

NSB fraskriver seg ethvert krav fra festeren om erstatning for ulemper som måtte følge av eiendommens nære beliggenhet i forhold til jernbanen Dette gjelder også om driftens form eller omfang skulle endre seg, og ulemper ved eventuell fremtidig anleggsvirksomhet på stedet. Det samme gjelder skader eller ulemper forårsaket ved andre festeres eller eieres virksomhet.

Fester bærer selv ansvaret overfor tredjemann for skader eller ulemper denne måtte bli påført ved den

bebyggelse, bruk eller virksomhet som fester iverksetter på festetomten, eller i de på festetomten oppførte bygninger og anlegg. Skulle NSB bli ilagt ansvar herfor, har NSB regress mot fester.

MISLIGHOLD
Misligholder festeren vesentlig sine forpliktelser etter kontrakten, kan NSB heve kontrakten med 6 - seks- måneders varsel, begjære tvangsfullbyrdelse med 6 - seks måneders varsel jfr. tvfl. § 13-2 tredje ledd bokstav e, eller sette festeretten med de på tomten stående bygg og anlegg til tvangsauksjon jfr. festekontraktens punkt 6.

Varsel om heving og tvangsfullbyrdelse, skal skje pr. rekommandert brev som sendes både til fester og evt. panthavere.

TVISTER
Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som måtte oppstå i anledning av denne kontrakt.

FORRETNINGER ETTER DELINGSLOVEN/TINGLYSING
Forretninger etter delingsloven rekvireres av bortfester. Festekontrakten tinglyses.
Fester bærer alle omkostninger i forbindelse med inngåelse av kontrakten. Ved inngåelse av kontrakten betales et administrasjonsgebyr til NSB på kr. 1000,-.

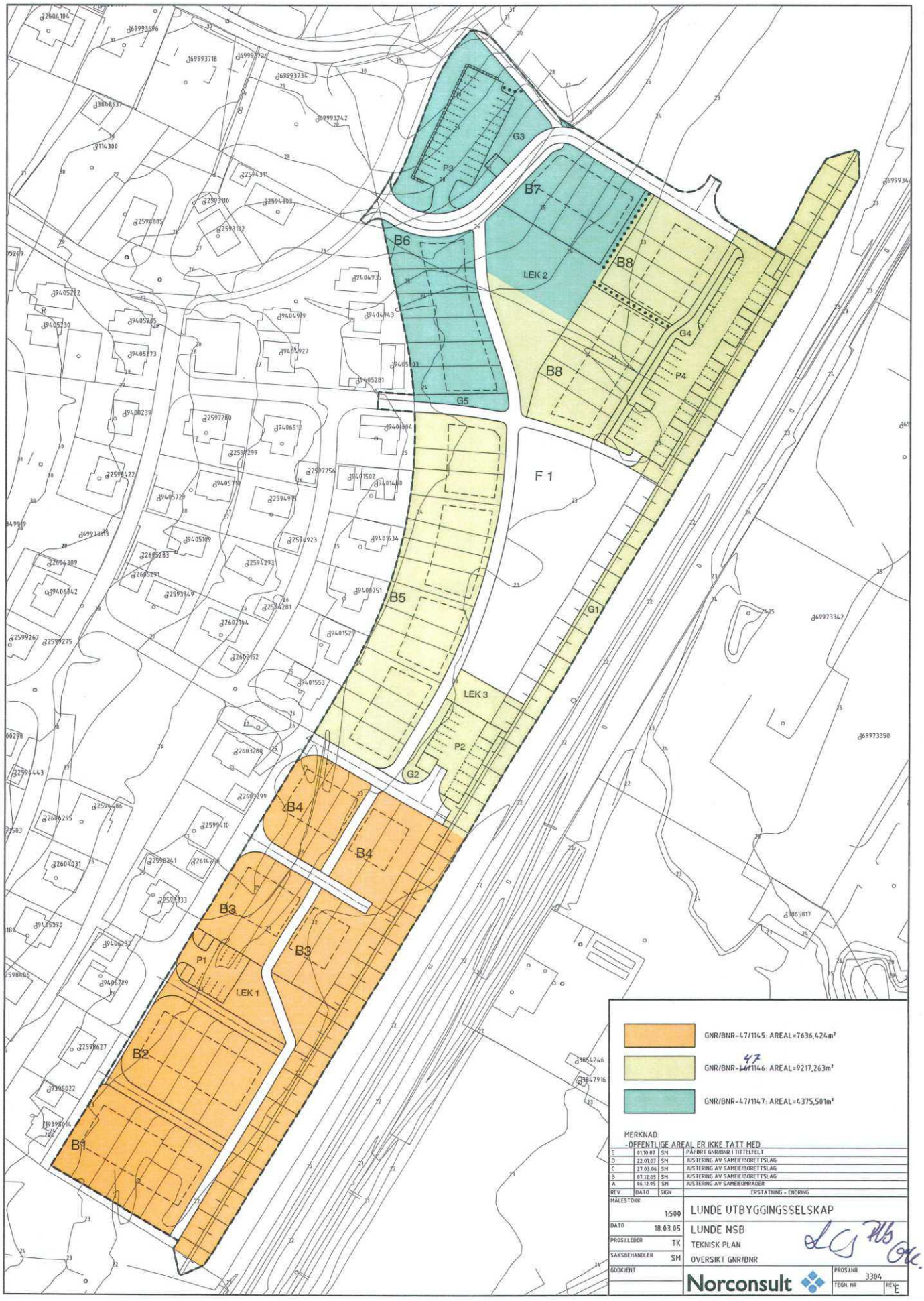
KONTRAKTEKSEMPLARER
Kontrakten er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, ett til hver av partene og ett for tinglysing.

SÆRLIGE BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES: Festearealet er på 4375,501 m2. (Endelig areal når målebrev foreligger).

9. UNDERSKRIFTER

DATO 02.10.07	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT 	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER Lars Chr. Stendal
DATO	
FESTERS UNDERSKRIFT X Per Kåre Sandve X G. Kyllingstad. X Egil Skjæveland	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER PER KÅRE SANDVED GEIR KYLLINGSTAD EGIL SKJÆVELAND

Plass for tinglysingsstempler mv.


B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
F 1
G1
G2
G3
G4
G5
P1
P2
P3
P4
LEK 1
LEK 2
LEK 3
GNR/BNR-47/1145: AREAL=7636,424m²
GNR/BNR-47/1146: AREAL=9217,263m²
GNR/BNR-47/1147: AREAL=4375,501m²
MERKNAD:
-OFFENTLIGE AREAL ER IKKE TATT MED
E 01.10.07 SM PÅFØRT GNR/BNR I TITTELFELT
D 22.01.07 SM JUSTERING AV SAMEIE/BORETTSLAG
C 27.03.06 SM JUSTERING AV SAMEIE/BORETTSLAG
B 07.12.05 SM JUSTERING AV SAMEIE/BORETTSLAG
A 06.12.05 SM JUSTERING AV SAMEIEOMRÅDER
REV DATO SIGN ERSTATNING - ENDRING
MÅLESTOKK 1:500
DATO 18.03.05
PROSJ.LEDER TK
SAKSBEHANDLER SM
GODKJENT
LUNDE UTBYGGINGSSELSKAP
LUNDE NSB
TEKNISK PLAN
OVERSIKT GNR/BNR
Norconsult
PROSJ.NR 3304
TEGN. NR
REV E

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lundegeilen 30 B, 4323 Sandnes
Gnr. 47, Bnr. 1147, andelsnr. 2 i LUNDE GANDALEN BORETTSLAG, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
301260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
