Egenerklæring

Lønneveien 6, 4315 SANDNES

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lønneveien 6	Lønneveien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen sto ferdig i juni 2019. Husker ikke nøyaktig innflytningsdato.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten hele perioden siden 2019. Min mann flyttet inn i oktober 2020.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Codan Forsikring-47

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Beate

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet astrour og termostat på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El- Design AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I fjor høst, september/oktober 2025 da de var i byggefase 3 av Blokkene som skulle bygges lakk det vann inn i bodene i kjelleren der bodene og bilene sto parkert. Dette gjelder IKKE min bod, bare for å ha oppklart dette. Min bod tok ingen skade av dette. Men det er sikkert verdt å nevne. Lekasjen ble fort håndtert av fagfork(vet ikke hvilket firma, siden det ikke skjedde noe med min bod).

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble gjennomført en rens av alle ventilasjonsannlegg i hele blokka rundt november/desember 2025 av et firma.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Villa Ventilasjon RENS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg husker ikke nøyaktig når det ble målt, men kan være mellom juni-oktober 2020. Målingene viste ikke noe tegn til radon.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48518703

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Beate Eriksen	**2026-09-26**

Identification

Beate Eriksen

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lønneveien 6
4315 SANDNES
Gnr./Bnr.: 69/3120
Sandnes kommune

Rapportdato: 30.09.2026
Befaringsdato: 30.09.2026
Referansenummer: 15086439

Areal

Leilighet
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 55 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 55 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.09.2026
Referansenummer	15086439
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0063
Hjemmelshaver/selger	Beate Eriksen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	30.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lønneveien 6
Postnummer/sted	4315 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	69/3120
Seksjonsnr.	27
Tomt	Eiet tomt: 1568 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalt, grus, belegningsstein, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.
Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming.

Boligen inneholder
1. etasje: Gang, bad, kjøkken/stue, bod og to soverom.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	55			55	17
	Gang, bad, kjøkken/stue, bod og to soverom.				Terrasse
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	55	5		60	17
	Total bruksareal: 60 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og plassering mot naboleilighet er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db43. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 17 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater belagt med betonghelle.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert i felles korridor). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført. Rapporten er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er i følge huseier ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

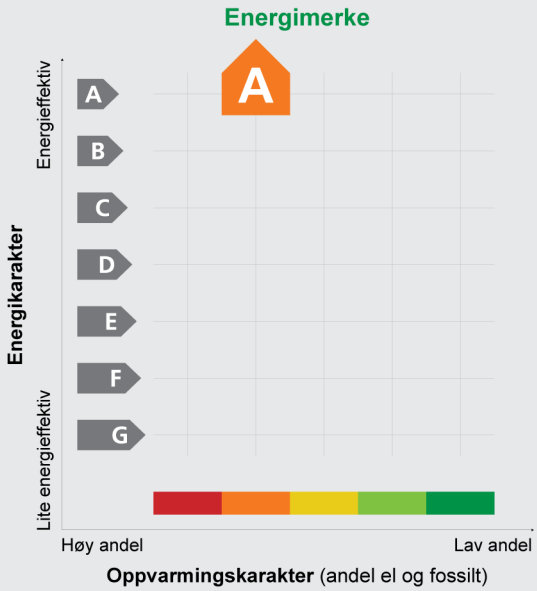


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

ENERGIATTEST

Adresse	Lønneveien 6
Postnr	4315
Sted	Sandnes
Leilighetsnr.	
Gnr.	69
Bnr.	3120
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	300655997
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2019-1035240
Dato	08.08.2019



Innmeldt av	BTS-Consulting AS v/ Odd Drage

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	56,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	16.11.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lønneveien 6
Postnr/Sted: 4315 Sandnes
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 08.08.2019 12:52:43
Energimerkenummer: A2019-1035240
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: BTS-Consulting AS v/ Odd Drage

Gnr: 69
Bnr: 3120
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 300655997

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1102
Gnr.	69
Bnr.	3120
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Lønneveien 6
Postnummer	4315
Poststed	Sandnes
Bygningsnr.	300655997
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	B2-Plan1 H-102
Dato fil opprettet	08.08.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	56 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	145,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,95 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.11.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	150 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,88
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.8.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	BTS-Consulting AS
Navn person	Odd Drage

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	35,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4648 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2686 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4017 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4648 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4648 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	66,8 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1760
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Lurahammaren ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Agnar Toft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To eiere til å signere protokollen velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
2. Styrets arbeid i 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år

1 Styremedlem for 1 år

1 Varamedlem for 1 år

Styremedlem Simen Ommundsen ble i fjor valgt for en periode på to år, men har av personlige årsaker valgt å fratre sitt verv ett år før tiden. Det skal derfor velges et nytt styremedlem som trer inn i denne rollen for den gjenværende perioden (1 år).

Innstilling
Styret foreslår:

Styreleder: Tor Geir Espedal, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Agnar Toft, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Eirik Anderssen - Velges for 1 år.

Varamedlem: Svein-Erik Kvame, - Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Geir Espedal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnar Toft

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Eirik Anderssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Erik Kvame

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter. Styrets virksomhet i perioden har omfattet følgende forhold:

· Styret har utarbeidet et velkomstnotat/informasjonsskriv for nye seksjonseiere/beboere. Dokumentet redegjør for hvor relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig, samt gir en oversikt over styrets sammensetning.

· Det er gjennomført HMS-befaring i sameiets eiendommer i Lønneveien 6 og 8. Befaringen omfattet fellesarealer, herunder tak, trappeoppganger, teknisk rom og garasje. Identifiserte avvik og forbedringspunkter følges opp fortløpende i styremøter.

· Styret har behandlet henvendelser vedrørende plassering av stoppeventiler for vann i den enkelte seksjon. Det foreligger ulike tekniske løsninger for rørføringer og rørkoblingsskap, og stoppeventilene er derfor plassert ulikt. Styret har distribuert oversikt til samtlige seksjonseiere som angir plassering av stoppeventil i den enkelte seksjon. Det er videre distribuert merkeskilt for merking av stoppeventiler for varmt og kaldt vann.

· Det er avholdt brannøvelse i sameiet med fokus på bruk av brannalarmanlegg og rømning. Gjeldende branninstruks for blokkene ble gjennomgått. Det ble videre informert om betjening av brannalarmpanelet. Ved utilsiktet utløsning av brannalarm i egen seksjon, skal en ringe nødnummeret 110, og avstille alarmen innen to minutter, for å unngå at alarmen går i modus «BRANN», og varsler alle i begge blokkene.

· I løpet av 2025 har det forekommet flere utløsninger av brannalarm i forbindelse med matlaging. Dette har medført unødige utrykninger. Styret presiserer at når alarmen går i modus «BRANN» på brannpanelet, må brannvesenet varsles (ringe 110) innen 90 sekunder for å hindre unødig utrykning. Dersom utrykning ikke avbestilles innen fristen, vil kostnader knyttet til utrykningen bli belastet den aktuelle seksjonseier. Gjeldende gebyr er 10 462 kroner.

· Av hensyn til brannsikkerhet har sameiet vedtatt forbud mot parkering av el-sparkesykler i trappeoppganger. Vedtaket er innarbeidet i sameiets husordensregler.

· Det foreligger lov- og forskriftskrav til inspeksjon og vedlikehold av brannslokkingsapparater som pulverapparater minimum hvert femte år. Styret anbefaler at sameiet organiserer og bekoster slik inspeksjon på vegne av seksjonseierne. (Inspeksjonen ble utført januar 2026).

· I henhold til «brannkonseptet»/brannrapporten for eiendommene er det forutsatt at beboere i utgangspunktet kan forestå egen evakuering. Styret har i samarbeid med brannvesenet etablert rutine for oppbevaring av oppdatert oversikt over beboere som i en nødsituasjon vil ha behov for bistand ved evakuering. Oversikten oppbevares i brannsentral i teknisk rom. Seksjonseiere bes melde fra til styret dersom det foreligger behov for bistand.

· Dugnadsarbeid knyttet til beising av fasaden i Lønneveien 6 er gjennomført i løpet av året. Styret retter takk til de seksjonseiere og beboere som har bidratt.

· Iht. myndighetskrav ble det er i 2025 gjennomført elektrisk kontroll og termografisk inspeksjon av elektriske installasjoner inkluderrt el-kjele og varmtvannstanker. Det ble avdekket totalt 25 avvik, som etter planen vil bli utbedret av Rønning Elektro. En del av avvikene vil bli utbedret som reklamasjon.

· Vaktmesteravtalen med Boservice AS er gjennomgått og revidert. Arbeidsomfang er presisert, og prisjustering er gjennomført.

Garasjesameiet

-

Etter lynnedslag i sommer fikk flere problemer med sin Zaptec billader. Ladeboksene ga ikke stabil ladestrøm. Det digitale nettverket ble oppgradert for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble ført fram fiber til de tre ruterne i garasjen Ny ruter ble installert, men systemet var fremdeles ustabilt. Valgte derfor å oppgradere det digitale nettverket for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble koblet inn en splitt fra Altibox sin signalutvekslingspunkt i teknisk rom slik at det nå går fiber til de tre ruterne i garasjen. Ladeboksene gir nå stabil ladestrøm.

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921987129, KLIENTNR. 1760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 642 914	1 638 307	1 600 000	1 688 272
Ladeinntekter elbil		18 243	0	30 000	40 000
Andre inntekter		0	1 541	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 661 157**	**1 639 848**	**1 630 000**	**1 728 272**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 808	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 125	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-84 208	-80 360	-85 000	-89 800
Konsulenthonorar		-20 632	-20 538	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-319 029	-334 297	-419 000	-389 000
Forsikringer		-148 658	-129 636	-153 000	-168 000
Kommunale avgifter	7	-346 752	-291 896	-435 000	-453 100
Energi/fyring	8	-133 349	-110 076	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 823	-150 696	-155 000	-160 776
Andre driftskostnader	9	-196 886	-234 529	-127 000	-172 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 522 019**	**-1 440 023**	**-1 592 870**	**-1 652 496**
DRIFTSRESULTAT		**139 137**	**199 825**	**37 130**	**75 776**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	88 080	54 732	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**88 080**	**54 732**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**227 217**	**254 556**	**37 130**	**75 776**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 227 217 254 556

BESKYTTET 1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
Document ID 092221155557570710616

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921987129, KLIENTNR. 1760

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 238	26 337
Forskuddsbetalte kostnader		52 743	46 242
Andre kortsiktige fordringer	11	31 992	21 252
Energiavregning	12	24 092	80 759
Driftskonto OBOS-banken		198 712	416 393
Sparekonto OBOS-banken		2 219 699	1 024 460
Sparekonto OBOS-banken II		0	712 910
SUM OMLØPSMIDLER		**2 533 477**	**2 328 352**
SUM EIENDELER		**2 533 477**	**2 328 352**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 398 435	2 171 218
SUM EGENKAPITAL		**2 398 435**	**2 171 218**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 071	45 107
Leverandørgjeld		98 554	112 062
Annen kortsiktig gjeld	13	2 418	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 042**	**157 134**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 533 477**	**2 328 352**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 23.02.2026
Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2

Agnar Toft /s/ Ove Varberg /s/ Tor Geir Espedal /s/

Simen Ommundsen /s/

BESKYTTET
Document ID 092221155557570710616

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	35 922
Felleskostnader	1 288 296
Internett	157 416
Renovasjon	161 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 642 914**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-38 105
Naturalytelser speilkonto	38 105
Arbeidsgiveravgift	-15 242
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-2 418
Gaver, innberetningspliktig	-17 148
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 808**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000

BESKYTTET
Document ID 092221155575707106l6

SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 875**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 322
Drift/vedlikehold VVS	-25 846
Drift/vedlikehold elektro	-29 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 082
Kostnader dugnader	-1 359
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-319 029**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-176 862
Renovasjonsgebyr	-169 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-346 752**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-133 349
SUM ENERGI / FYRING	**-133 349**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-54 793
Renhold ved firmaer	-96 066
Snørydding	-15 601
Andre driftskostnader	-16 525
Trykksaker	-649
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-2 618
Telefon, annet	-2 417
Porto	-1 290
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 939
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 886**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 864

BESKYTTET
Document ID 092221155557570710616

Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 428
Andre renteinntekter	459
SUM FINANSINNTEKTER	**88 080**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	31 992
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**31 992**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-22 498
SUM INNTEKTER	**-22 498**

KOSTNADER

Strøm	29 526
SUM KOSTNADER	**29 526**

Uoppgjorte avregninger	17 065
SUM ENERGIAVREGNING	**24 092**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 418
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 418**

BESKYTTET
Document ID 092221155557570710616

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger til el-billading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 398 435,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 389 000,- til drift og vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lurahammaren B1/B2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter. Styrets virksomhet i perioden har omfattet følgende forhold:

- Styret har utarbeidet et velkomstnotat/informasjonsskriv for nye seksjonseiere/beboere. Dokumentet redegjør for hvor relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig, samt gir en oversikt over styrets sammensetning.
- Det er gjennomført HMS-befaring i sameiets eiendommer i Lønneveien 6 og 8. Befaringen omfattet fellesarealer, herunder tak, trappeoppganger, teknisk rom og garasje. Identifiserte avvik og forbedringspunkter følges opp fortløpende i styremøter.
- Styret har behandlet henvendelser vedrørende plassering av stoppeventiler for vann i den enkelte seksjon. Det foreligger ulike tekniske løsninger for rørføringer og rørkoblingsskap, og stoppeventilene er derfor plassert ulikt. Styret har distribuert oversikt til samtlige seksjonseiere som angir plassering av stoppeventil i den enkelte seksjon. Det er videre distribuert merkeskilt for merking av stoppeventiler for varmt og kaldt vann.
- Det er avholdt brannøvelse i sameiet med fokus på bruk av brannalarmanlegg og rømning. Gjeldende branninstruks for blokkene ble gjennomgått. Det ble videre informert om betjening av brannalarmpanelet. Ved utilsiktet utløsning av brannalarm i egen seksjon, skal en ringe nødnummeret 110, og avstille alarmen innen to minutter, for å unngå at alarmen går i modus «BRANN», og varsler alle i begge blokkene.
- I løpet av 2025 har det forekommet flere utløsninger av brannalarm i forbindelse med matlaging. Dette har medført unødige utrykninger. Styret presiserer at når alarmen går i modus «BRANN» på brannpanelet, må brannvesenet varsles (ringe 110) innen 90 sekunder for å hindre unødig utrykning. Dersom utrykning ikke avstilles innen fristen, vil kostnader knyttet til utrykningen bli belastet den aktuelle seksjonseier. Gjeldende gebyr er 10 462,- kr.
- Av hensyn til brannsikkerhet har sameiet vedtatt forbud mot parkering av el-sparkesykler i trappeoppganger. Vedtaket er innarbeidet i sameiets husordensregler.
- Det foreligger lov- og forskriftskrav til inspeksjon og vedlikehold av brannslokkingsapparater som pulverapparater minimum hvert femte år. Styret anbefaler at sameiet organiserer og bekoster slik inspeksjon på vegne av seksjonseierne. (Inspeksjonen ble utført januar 2026).
- I henhold til «brannkonseptet»/brannrapporten for eiendommene er det forutsatt at beboere i utgangspunktet kan forestå egen evakuering. Styret har i samarbeid med brannvesenet etablert rutine for oppbevaring av oppdatert oversikt over beboere som i en nødsituasjon vil ha behov for bistand ved evakuering. Oversikten oppbevares i brannsentral i teknisk rom. Seksjonseiere bes melde fra til styret dersom det foreligger behov for bistand.
- Dugnadsarbeid knyttet til beising av fasaden i Lønneveien 6 er gjennomført. Styret retter takk til de seksjonseiere og beboere som har bidratt.
- Iht. myndighetskrav ble det er i 2025 gjennomført elektrisk kontroll og termografisk inspeksjon av elektriske installasjoner inkludert el-kjele og varmtvannstanker. Det ble avdekket totalt 25 avvik, som etter planen vil bli utbedret av Rønning Elektro. En del av avvikene vil bli utbedret som reklamasjon.
- Vaktmesteravtalen med Boservice AS er gjennomgått og revidert. Arbeidsomfang er presisert, og prisjustering er gjennomført.

Garasjesameiet

- Etter lynnedslag i sommer fikk flere problemer med sin Zaptec billader. Ladeboksene ga ikke stabil ladestrøm. Det digitale nettverket ble oppgradert for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble ført fram fiber til de tre ruterne i garasjen Ny ruter ble installert, men systemet var fremdeles ustabilt. Valgte derfor å oppgradere det digitale nettverket for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble koblet inn en splitt fra Altibox sitt signalutvekslingspunkt i teknisk rom slik at det nå går fiber til de tre ruterne i garasjen. Ladeboksene gir nå stabil ladestrøm.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 1760 **Selskapsnavn:** SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

for

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sameiet Lurahammaren B1/B2.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et sameie som består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og kan ha én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger inngår i bruksenhetene.

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

(4) Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor eiendommen tilhørende Lurahammaren Bolig AS. Området vil bli utviklet/utbygd over tid og blir bestående av flere byggetrinn – i fellesskap benevnt «Lurahammaren-prosjektet».

(5) For Lurahammaren-prosjektet, omfattende alle byggetrinn og bruksnummer, vil all parkering/boder bli etablert i underjordiske parkeringskjellere, eventuelt i en sammenhengende kjeller, med felles adkomst. Se for øvrig punkt 12. Parkeringskjelleren er opprettet som en anleggseiendom, med eget gnr./bnr.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkeringsplasser

(1) Se punkt 12 (2) nedenfor.

(2) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven. Slik bytterett vil fremgå av vedtektene for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder offentlig renovasjonsgebyr.

(3) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

Kostnader til fjernvarme/ oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) Installasjon og drift av overvåkningskameraer i fellesareal, i tråd med gjeldende lover og anbefalinger fra Datatilsynet.

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Lurahammaren-prosjektet – plikt til medvirkning

12-1 Om prosjektet

(1) Utbyggingen av sameiet utgjør første byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lurahammaren. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 105 boliger (reguleringsplanens delfelt B1-B4). Utbygger står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Hvert byggetrinn er planlagt organisert som ett eierseksjonssameie, men utbygger står fritt til å velge annen måte å organisere senere byggetrinn på.

12-2 Garasjeanlegget

(1) Det er bygget et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele Lurahammaren-prosjektet. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil enten være eierseksjonssameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles. Tekniske anlegg etc. for eierseksjonssameiet er plassert i sameiets egen eiendom. Enkelte funksjoner for eierseksjonssameiet er likevel lagt i garasjeanlegget, som for eksempel boder.

Utbygger fastsetter sameieavtale/vedtekter for garasjeanlegget. Seksjonene i eierseksjonssameiet får bruksrett til boder og parkeringsplasser i garasjeanlegget iht. de rettigheter som følger av de respektive kjøpekontraktene. Eierseksjonssameiet som sådan vil være forpliktet av sameieavtalen/vedtektene for garasjesameiet, og er herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til dets forsikring, drift og vedlikehold. Eierseksjonssameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i eierseksjonssameiets felleskostnader.

12-3 Medvirkningsplikt

Inntil Lurahammaren-prosjektet er ferdig utbygget, er eierseksjonssameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av dets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Utbygger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i seksjonseierårsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

****

HUSORDENSREGLER

For

Sameiet Lurahammaren

Vedtatt på årsmøtet for Sameiet 19.mai

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, og på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører og garasjeport er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Ved røyking utendørs skal sneiper og fyrstikker fjernes.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Husk at gjesteparkeringen skal forbeholdes gjester og ikke benyttes av beboerne.

§ 3. Orden og renhold i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjen skal det ikke lagres private ting utenfor bodene.

Sykler kan parkeres ved sykkelstativene utendørs og på anviste plasser i garasjen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Dørene mellom garasje og trappegang må ikke tvinges i åpen stilling når automatikken er på, da blir motoren ødelagt. Automatikken må først slås av med av/på-knapp øverst.

Den som drar inn søle eller på annen måte skitner til i fellesareal/heis, henstilles til å feie opp eller vaske bort selv, ettersom det kun moppes en gang ukentlig.

§ 4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Sett ikke avfall utenfor søppelcontainerne. Dersom en container er full tas avfallet med hjem igjen, inntil kommunen har vært og tømt. Full container kan meldes på kommunens nettside. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Bruk av garasje.

Det er ikke tillat å gjennomføre reparasjoner eller annet vedlikehold av motoriserte kjøretøy i garasjen eller andre fellesområder. Dette innbefatter også tomgangskjøring, dekkskift og vask av bil.

Det skal benyttes en privat ladestasjon til ladning av motoriserte kjøretøy, dette innbefatter ladning el-sykkel, el-bil og el-motorsykkel. Samt ikke tillat å lade batteripakker av motoriserte kjøretøy i stikkontakter.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Organisasjonsnummer: 921987129
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Lurahammaren ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Agnar Toft er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
To eiere til å signere protokollen velges i årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Ove Varberg og Randi Alvern Kvame er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år

1 Styremedlem for 1 år

1 Varamedlem for 1 år

Styremedlem Simen Ommundsen ble i fjor valgt for en periode på to år, men har av personlige årsaker valgt å fratre sitt verv ett år før tiden. Det skal derfor velges et nytt styremedlem som trer inn i denne rollen for den gjenværende perioden (1 år).

Innstilling
Styret foreslår:

Styreleder: Tor Geir Espedal, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Agnar Toft, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Eirik Anderssen - Velges for 1 år.

Varamedlem: Svein-Erik Kvame, - Velges for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Geir Espedal

Følgende stilte til valg:
Tor Geir Espedal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Agnar Toft

Følgende stilte til valg:
Agnar Toft

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Anderssen

Følgende stilte til valg:
Eirik Anderssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Erik Kvame

Følgende stilte til valg:
Svein Erik Kvame

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1760
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. oktober kl. 10:00 og lukker 30. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1760

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet: Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.
I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.
Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak
Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.25
Selskapsnummer: 1760 **Selskapsnavn:** SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lene Lidsheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Organisasjonsnummer: 921987129
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 10:00 til 30. oktober kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Lene Lidsheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet: Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.
I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.
Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Lene Lidsheim /s/	Tor Geir Espedal /s/	Agnar Toft /s/

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	3120	Fnr:	0	Snr:	27
Adresse:	Lønneveien 6, 4315 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 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

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 20.06.2019

Deres ref:		Vår ref:	16/09234-33
Saksbehandler:	John Kåre Gabrielsen	Arkivkode:	69/3120

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/3120 Byggeadresse: Lønneveien 6

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	AROS arkitekter AS, Langgata 10, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for to boligblokker med uteområde og med felles parkeringskjeller under, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 11.12.2018.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.05.2019, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsene datert 09.11.2016, 11.08.2017 og 18.10.2017.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Stikningsplan;Oppmåling;Melding om rett til å klage

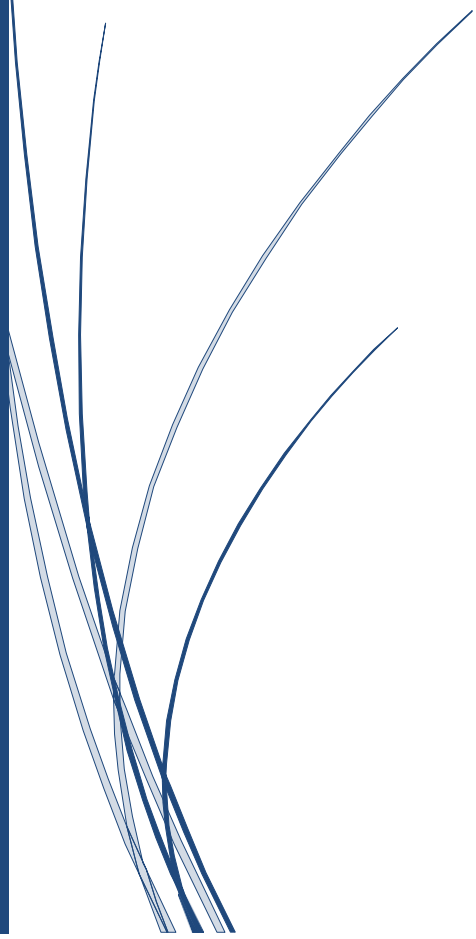
Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES;Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
AROS arkitekter AS		Langgata 10	4306 SANDNES

15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer



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

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Utnyttelse 11

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

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

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

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

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad 15

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

1.21 Parkering 17

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

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

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan 19

1.22.2 Mobilitetspunkt 19

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8) 19

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6) **19**
1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5) **19**
1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5) **20**
1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8) **22**
1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8) **22**
1.29 Sykkel (pbl. § 11-9) **23**
1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5) **23**
1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5) **23**
1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5) **23**
1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5) **23**
1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11) **24**
1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4) **24**
1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge **24**
1.37 Retningslinje Naust **24**
1.38 Medvirkning i planprosesser **25**
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG **25**
2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2) **25**
2.1.1 Handelslokalisering 25
2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5) 26
2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2) 26
2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter 26
2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) **27**
2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) **28**
2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3 28
2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2) 29
Bestemmelser til enkeltområder: 29
2.4 Områder for fritidsbebyggelse **30**
2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1) 30
2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6) 30
2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5) 31
2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1) 31
2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1) 32
2.4.6 Parkering 32
Bestemmelser til enkeltområder 32
2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3) **33**
2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) **34**
2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) **36**

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

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

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

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

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

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

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

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

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

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

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:
Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland (jf. §2.2), Vibemyr, ref. hensynssone H820_01 og _02.

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

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

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

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

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

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl. § 11-10, pkt. 1)
Mindre tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

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

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

Stedsanalyse:

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

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

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m^2 BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m^2 BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m^2 BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

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

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

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

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

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

a) Overvann
Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

Retningslinje stille områder

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

Retningslinje støyskjerming

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

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

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

1.13 Utnyttelse

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

Retningslinje

Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.

I byutviklingsaksen vist i strategisk arealkart bør utnyttelsen være mellom 70- 180 % BRA.

Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.

I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.

I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.

Øvrige områder: 60-100 % BRA

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

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

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA leggs på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

Arealkrav:

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

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

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

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

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompenserende kvaliteter.

Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.

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

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

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

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

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

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

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

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

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

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

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

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

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

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Turstier

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

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

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

1.21 Parkering

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

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

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

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

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

<u>Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet</u>

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

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

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

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

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

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

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

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

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

Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

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

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

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

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

Retningslinje parkering

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

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

1.22.1 Mobilitetsplan

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

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

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

1.22.2 Mobilitetspunkt

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

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

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

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

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

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

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

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

1.26.1 Generell bestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:
For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m^3 masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m^3 masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.
Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

Retningslinje
Massedisponeringsplan skal dokumentere:

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

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

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

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

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

Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.
Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

> ***Retningslinje sykkel***
>
> *Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i* Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

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

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

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

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

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.

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

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

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillattes:

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

Retningslinje
Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.
Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

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

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

1.37 Retningslinje Naust

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

1.38 Medvirkning i planprosesser

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

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

Lokalsenter Hommersåk

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

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

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

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

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

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

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

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

a) **HoN6** avsettes til kategori 3 næring.

b) **Lu38 Somaveien 1:** Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.

c) Lu40 Larsamyrå: Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

d) Ha57 Sviland

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:
- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

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

Plankrav
Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).
Områdeplan skal avklare følgende forhold:
- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

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

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

Utnyttelsesgrad
Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

- Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.
- Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m^2 skal forbeholdes parkering.
- Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger på enkelttomten.
- Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.
- Uteoppholdsareal skal være på terreng, og størrelsen på uteoppholdsareal for hver nye og eksisterende boenhet skal ikke være mindre enn 60 m^2 sammenhengende areal og ha minste dybde 6 meter.

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

Retningslinje fortetting på enkelttomter
Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter skal ikke være mindre enn 400 m^2 for boligbygg med 1 boenhet og 700 m^2 tomt for boligbygg med to boenheter.

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

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

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

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

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

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

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

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

c. Lurahammeren (Lu24)

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

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

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

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

e. Jadarmarka (Se17)

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

f. Høylandsmyra (Au24)

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

g. Tronsholen (AU29)

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

h. Stokkeland (Ga26)

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

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

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

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

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø:	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	100 m^2 BRA inkl. bod.	150 m^2 BRA inkl. bod.

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

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

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

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

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

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

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

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

Høydeangivelse frittliggende bod:
Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:
Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.
Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

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

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 m^2 og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

2.4.6 Parkering

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

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

Bestemmelser til enkeltområder

Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle
I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

Hø18 Breivik
Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

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

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

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

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

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

Hø31 Foreknuten

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

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

- *Landskapshensyn skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 m^2.*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

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

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

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

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

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

Byggeområde for fritidsbustader:

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

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

Lauvvik- sør (Hø10)

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

Gjøysa gård (Fo23)

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

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

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

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

a Norestraen (Trf4)

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

b Dale (Ha10)

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

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

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

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

c Tronsholen (Trf5)

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

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

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

e Hoveveien (Trf8)

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

f Midtbergmyra (Trf9)

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

g Prinsensvei 5 (Lu15)

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

h Riska (Ri5)

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

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

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

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

j Bikinifabrikken (Fi16)

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

k Sa11, Gamle brannstasjon

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

l Ha61, Skippergata

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

m Hø55 Bakernes paradis

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

n Lu42 Forussletta

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

o Ma22 Malmheim sentrum

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

p Lu39 Stavangerveien

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

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

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

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

a. <u>Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)</u>

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

b. <u>Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9</u>

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

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

Retningslinje idrettsanlegg

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

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

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

Nærmiljøanlegg

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

<u>Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport</u>

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

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

Bestemmelser til områder for massedeponering

<u>Deponeringsområde Sviland (Sv11)</u>

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

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

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

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

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

Fo3 Fossandmoen

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

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

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

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

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal
Fo24 masseuttak Nedre Espedal

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

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

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

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

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

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

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

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

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

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

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

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

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

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

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

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

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

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

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

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

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

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

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

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke i:

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

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

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

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

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

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

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

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

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m^2 BRA inkl. bod	120 m^2 BRA inkl. bod.

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

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

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

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

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

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

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):
Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):
Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m^2 bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):
Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes**.**

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska
Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel
Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsinteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3) Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310 _1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310 _3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320 _1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02
Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.
Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.
Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06
Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810_20
Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21
Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er sluttført.

Hensynsone for Stokkastø H820_03
Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.
Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820_04
Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.
Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.
Detaljregulering skal omfatte hele området.
Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:
Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.
Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

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

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

Retningslinje

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

Retningslinje

Hensynssone H590_1 (Åreskjold):
Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen:)
Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m^2 BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

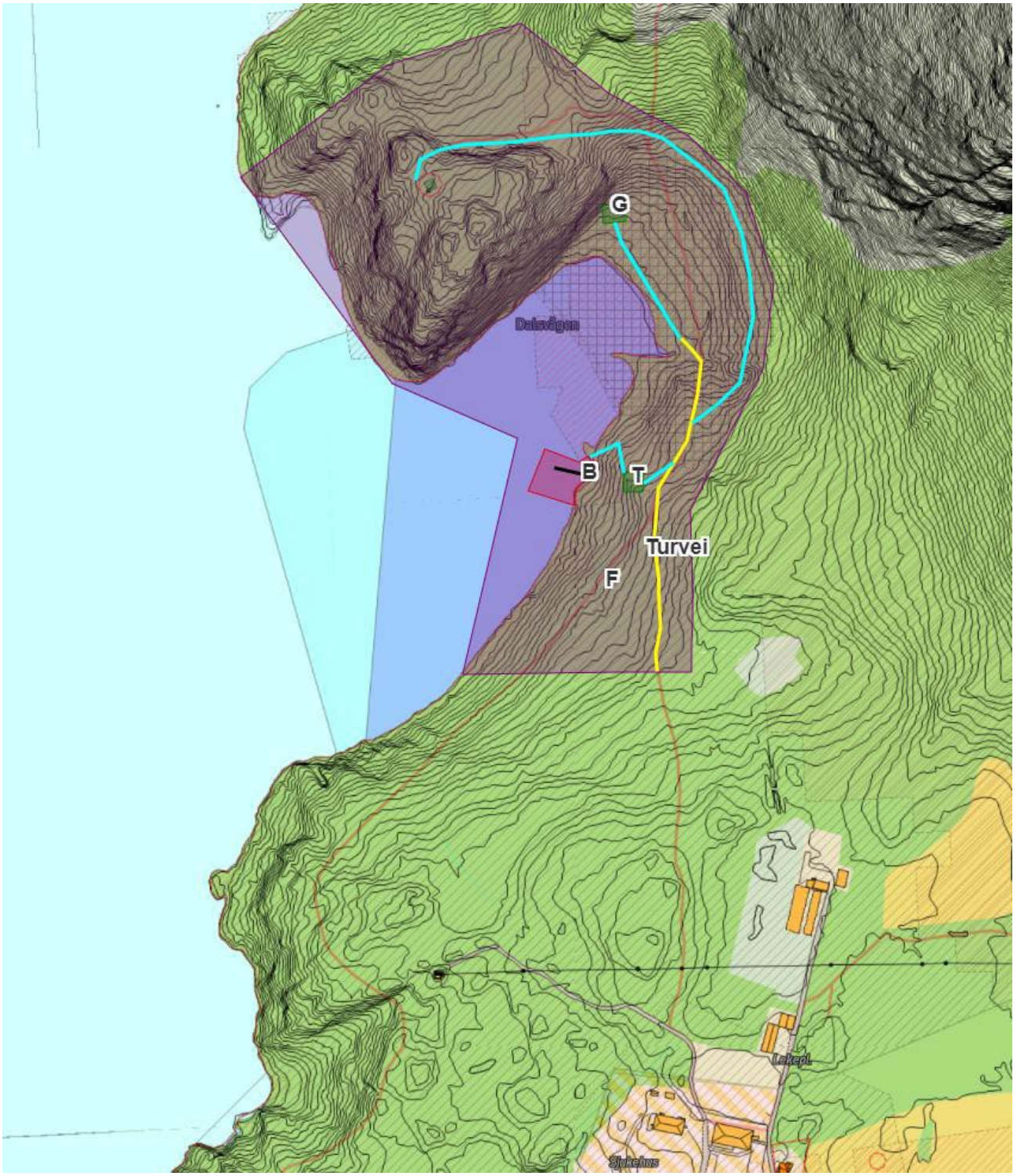
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: **Illustrasjonskart datert 20.10.22**

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.



AROS arkitekter AS
Langgata 10
4306 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 09.11.2016

Deres ref:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref: 16/09234-5
Arkivkode: 69/1823

Dispensasjon og rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3 jf. 21-4 (3)

Gnr./Bnr: 69/1823	Byggeadresse: Gamleveien 43
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	AROS arkitekter AS, Langgata 10, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Søknad om tillatelse datert: 15.07.2016 mottatt: 15.07.2016
Siste dokument mottatt: 02.09.2016

Fakta:
Det søkes om oppføring av 2 store boligblokker med uteområde på gnr 69 bnr 1823 som vist i innsendte planer. Dette boligprosjektet består av to blokker med til sammen 42 leiligheter. Under bakken deler blokkene en felles parkeringskjeller med bruksareal på 2090 m^2. Arealet i kjelleren er lagt inn i boligblokk på B2, dette fordi innkjørsel til felles parkeringskjeller for begge byggene er plassert i denne blokka.

Bebygd areal, boligbygg – Blokk B1	546 m^2
Bruksareal, boligbygg - Blokk B1	2373 m^2
Bebygd areal, boligbygg - Blokk B2	519 m^2
Bruksareal, boligbygg - Blokk B2	4020 m^2

Godkjenning av opparbeidelse av byggefeltet er gitt i sak 15/14680-10 den 16.09.2016. Tekniske planer er gjennomgått og godtatt på gitte vilkår av Bymiljø den 15.09.2016. Utbyggingsavtale er signert i dokument 15/11826-7 den 23.08.2016.

Gjeldende plan:
Detaljreguleringsplan nr. 2014122 og kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Protest og merknad: Naboer/gjenboere er varslet og har ingen merknader.

Søknad om dispensasjon:
Det søkes om oppføring av boligblokk B1 og B2 plassert slik at disse overskrider byggegrense med 2,8 m. I tillegg søkes 3 terrasser i boligblokk B1plassert inntil 4,0 m utenfor byggegrensene. Det søkes også om en liten del av boligblokk B2 utenfor formålsgrensen på tomten (0,2 m). Dette kommer i strid med detaljreguleringsplan 2014122, som ikke angir at byggene kan plasseres utenfor byggegrense og formålsgrensen på tomten.

Det søkes i tillegg om gang- og sykkelvei litt inn på arealet for boligformål (B1) i reguleringsplanen. Dette kommer i strid med detaljreguleringsplan 2014122, som ikke angir at gang- og sykkelvei kan plasseres inn på areal avsatt til boligformål.

Det søkes om dispensasjon for forholdene. Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende punkter:

- For å skape mer liv i fasadene og et mer spennende uttrykk har de valgt å trekke ut deler av bygget forbi byggegrensene med inntil 2,8 meter. Med tanke på at balkonger kan overskride byggegrensene, og at disse kan glasses inn, kan de ikke se at forslaget vil føre til noen ulemper eller konflikt med intensjonene i reguleringsplanen. Dette spesielt med tanke på sol- og skyggeforhold, samt størrelse på bygningsvolumene.
- Den vedtatte planen for området viste byggene som rene rektangulære volumer med fullt innglassede balkonger utenpå dette. I tillegg var det tegnet uteboder i betongelementer mellom balkongene.
- Under prosjekteringen har prosjektet blitt forbedret. For å bedre sol- og utsiktsforhold for flere av leilighetene, skape mer liv i fasadene samt skape et roligere uttrykk valgte de å trekke ut deler av byggene forbi byggegrensene, i flukt med der balkongene var tegnet. Det ble også trukket inn deler av toppetasjene for å dempe bygget ytterligere.
- Balkonger kan etter § 3.2 i reguleringsbestemmelsene overskride byggegrenser med inntil 2,8 meter. 3 av terrassene i boligblokk B1er plassert inntil 4,0 utenfor byggegrensen.
- Oppdelingen av volumene gir også naturlige muligheter for bruk av flere materialer og overflater, noe som er med på å bryte opp fasaden på en bedre måte enn tidligere. Disse grepene skaper bedre bokvalitet for mange beboere, variasjon mens en ferdes rundt byggene og i området ellers, og sørger for at man oppnår et mer sympatisk og stedstilpasset prosjekt.
- Det søkes også om overskridelse av formålsgrensen i plankartet, dette med i underkant av 20 cm og på vestkanten av felt B2. Overskridelsen er gjort for å få tilstrekkelig areal for kjeller til parkering og boder, samt få til en praktisk dybde for balkongene over.
- Gang- og sykkelvei er snevret inn i to hjørner nord-vest for blokk B1 og kommer dermed litt inn på arealet for boligformål (B1) i reguleringsplanen. De har valgt å runder av hjørnene for ikke gå så dypt inn i fjellskrenten og dermed få til en mer naturlig kurvatur på gang- og sykkelveien.

Byggesakssjefens vurdering:
For å vurdere om dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19 bør gis, må det tas utgangspunkt i den/de bestemmelser det er aktuelt å fravike. I dette tilfelle er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for plassering av byggene utenfor byggegrensene samt en liten del utenfor grensene for boligformål og gang- og sykkelvei er plasseres litt inn på arealet for boligformål.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det forutsettes i tillegg at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggesakssjefen har vurdert saken ut fra innkommet søknad om dispensasjon med begrunnelse nevnt ovenfor. Vi mener det er positivt at tiltaket får et mindre totalt volum enn hva som var tenkt i vedtatt plan og ser at prosjektet nå har fått en arkitektur som er mer stedstilpasset.

Byggesakssjefen mener at det kan være grunnlag for å gi dispensasjon for oppføring av nye boligbygg og gang- og sykkelvei som omsøkt.

Det vises til begrunnelse fra ansvarlig søker og følgende punkter:

- Vi kan ikke se at endringene i prosjektet fører til vesentlige ulemper for nærliggende nabobebyggelse og omgivelser ut over at løsningen fører til at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.
- Det oppveies positivt med at tiltaket får et mindre totalt volum enn hva som var tenkt i vedtatt plan og ser at prosjektet nå har fått en arkitektur som er mer stedstilpasset.
- Når en ser på prosjektet sin størrelse må avvikene anses å være bagatellmessige.
- Naboer har ikke kommet med merknader til prosjektet.

Byggesakssjefen kan derfor ikke se lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon i saken. Dette begrunnes med at tiltaket ikke kommer vesentlig i strid med føringer fra kommuneplan/regionalplan for Jæren. Ut fra en helhetsvurdering i saken kan vi derfor gi dispensasjoner for oppføring av nye boligbygg og gang- og sykkelvei som omsøkt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 2014122, slik at deler av boligblokk B1 og B2 kan plasseres utenfor byggegrense med inntil 2,8 m, terrasser kan plasseres utenfor byggegrense med inntil 4,0 m og en liten del av boligblokk B2 kan plasseres med inntil 0,2 m utenfor formålsgrensen på tomten som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 2014122, slik at gang- og sykkelvei kan plasseres litt inn på arealet for boligformål (B1) som omsøkt.

Rammetillatelse gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4, 3 ledd på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Byggearbeid må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5 ledd.

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Kristian Harestad
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan underetasje
Plan 4. etasje
Plan 5. etasje
Plan 6. etasje
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Plan 3. etasje
Takplan
Snitt
Fasader mot sør og vest
Fasader mot nord og øst
Melding om rett til å klage

Kopi:
Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Detaljregulering for gnr 69 bnr 1823 og 3062, Lurahammaren

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014122

Saksnummer 14/03870

---

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for bebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5, 1.ledd)

- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse
- renovasjonsanlegg
- energianlegg
- lekeplass
- annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, 2.ledd)

- kjøreveg
- gang- /sykkelveg
- gangveg
- fortau
- annen veggrunn – grøntareal
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- parkering

Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, 3.ledd)

- friområde

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

Ledd a.1) Sikringssoner

- frisikt

Ledd b) Rekkefølgekrav infrastruktur

- sone med rekkefølgekrav

Bestemmelsesområde (plan og bygningslovens § 12-7)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der lekearealer, utemøblering, inngjerding, parkering, beplantning osv. ses i sammenheng. Det skal også utarbeides tekniske planer og utomhusplaner for alle fellesområder og friområder. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune.

2.2 Universell utforming
Universell utforming skal følge krav i Teknisk forskrift. I tillegg skal følgende tiltak gjennomføres:

- Det skal være kontrastfarger på inngangsdører.
- Det skal etableres naturlige ledelinjer for svaksynte i felles utearealer.
- Utvendige trappekanter og glassfelt skal markeres.
- Det skal ikke plantes busker eller trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner.

2.3 Skjerming mot støy
Det skal utføres støydempende tiltak langs Gamlevegen i form av en støyskjerm med plassering som vist på plankart, slik at støynivå for bygninger, lekeplasser og uteoppholdsareal tilfredsstiller gjeldende normer. Skjermen skal ha tilsvarende utforming som støyskjermer langs østsiden av Gamlevegen sør for området.

2.4 Avkjørsler
Avkjørselspilene ved B2, B4, B6 og B7 viser veiledende plassering av avkjørsler. Endelig plassering skal fastsettes i samlet utomhusplan for hvert delfelt.

2.5 Massehåndtering
Utsprengte masser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuelle overskuddsmasser skal brukes i andre anlegg dersom de er av tilstrekkelig god kvalitet. Dårlige masser kan transporteres til nærmeste godkjente massedeponi.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bebyggelse
Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankartet (c+…) og bestemmelsene for hvert felt med maks byggehøyde. Høyden kan justeres med inntil +/-0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele feltene B1-B4 eller B5-B7, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg. Total byggehøyde kan ikke overskride 51,5 m.o.h.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme delfelt. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt. Boliger, garasjer/carporter, boder og levegger skal byggemeldes samlet for hvert delfelt.

Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedstøpt betong.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrives tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

3.2 Område for blokkbebyggelse B1-B4

- Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 112 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer.
- Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Maks tillatt byggehøyde er +51,5 for B1, B3 og B4, og +48,5 for B2.
- Blokkene skal ha flatt eller svakt skrånende tak med inntil 3° helning (5%).
- Balkonger kan overskride byggegrenser med inntil 2,8 meter og kan glasses inn. Unntatt leiligheter nordvest i B3 som tilstøter lekeplass. Disse kan ha skrå balkonger fra 0 til 2,8 m uten innglassing jevnfør sol-/skyggestudier illustrert på vedlegg *Sol og skygge* med tegningsnr. A10-3, datert 25.10.2021. Det tillates ikke balkonger forbi fasadeliv mot fjellskjæring i øst i 1.-2. etasje for blokk B4 og 1.-3. etasje for blokk B3.
- Alle leiligheter må ha sør- og/eller vestvendt balkong, det tillates ikke boenheter med utelukkende øst- og/eller nordvendt balkong.
- Fasadene på B3 og B4 skal utføres i trekledning. Fasadene skal gis dybde og karakter gjennom bruk av trekledning i forskjellig form og/eller farge. Sokkel kan utføres i betong. Se vedlegg *Illustrasjoner og snitt* med tegningsnr.: A40-1, datert 25.10.2021.
- Pergolaer og andre mindre frittstående konstruksjoner kan plasseres utenfor byggegrenser.
- Største totale utnyttelse eksklusiv parkeringsareal og sportsboder i kjelleretasje, kan være 12.000 m2 BRA.
- Plassering av innkjørsel vist i plankart kan justeres med inntil +/- 0,5 meter.
- Leiligheter i blokk i B1 – B4 skal ha maks. en p-plass per bolig i p-kjeller f_PHU under blokkene. Felles gjesteparkering utgjør 0,2 per boenhet og kan plasseres utendørs på bakkeplan på f_P2 samt i p-kjeller f_PHU.

3.3 Område for lavblokk B5

- Området skal bebygges med minimum 6 og maksimalt 14 leiligheter i inntil 4 etasjer.
- Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Største tillate byggehøyde er 13 meter over dette.
- Blokken skal ha flatt tak eller kombinasjon av flatt og skrånende tak, med maks helning 50°.
- Terrasser/balkonger kan overskride byggelinje med inntil 2 meter, og kan glasses inn. Det tillates ikke balkonger som overskrider formålsgrenser.
- Fasader skal primært utføres i betong, glass og platemateriale, eller i tre.
- Største utnyttelse kan være 1200 m2 BRA.
- Parkering (1,2 plass per bolig) skal være på f_P1. Det skal oppføres en carport per bolig innenfor oppmerket parkeringsområde. Carporter må ikke plasseres slik at de er til hinder for frisikt
- Boder og teknisk rom kan etableres i kjeller, eller i tilknytning til parkeringsplass f_P1.
- Leiligheter i felt B5 skal ha parkering, inkludert gjesteparkering, på f_P1.

3.4 Område for kjedehus B6 – B7

- Hvert delfelt skal bebygges med 5 kjedehus i inntil 2 etasjer.

Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Største byggehøyde er

6,6 meter for del av bolig som ligger innenfor byggegrense mot vest. Største byggehøyde er 4 meter for del av bolig som ligger innenfor byggegrense mot øst. Disse byggegrensene ligger innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3.

- Boligene skal ha flatt eller svakt skrånende tak, med maks vinkel 10°, og taket skal være likt i hele delfeltet.
- Terrasser kan glasses inn.
- Største utnyttelse eksklusiv parkering og bod kan være 1000 m2 BRA for hvert delfelt.
- Frittstående boder på inntil 5 m2 kan plasseres utenfor byggegrenser mot veg o_KV1. Plassering av boder må ikke være i konflikt med frisikt i utkjørsel.
- Det skal være 2 parkeringsplasser for bil samt minimum 2 sykkeloppstillingsplasser for hver bolig på egen tomt.
- For kjedehusene i B6 og B7 skal all parkering, også gjesteparkering, skje på egen tomt. En parkeringsplass plasseres inne i byggets 1. etasje, og gjesteparkering plasseres i forkant av denne.

3.5 Lek og opphold

f_LEK2, 3, 4, 5 og 6 skal opparbeides som felles sandlekeplasser for alle feltene. Områdene skal opparbeides med innslag av vegetasjon. Deler av arealene i f_LEK2 – 4 skal også benyttes til gangadkomst til boligene og sitteplasser/uteoppholdsarealer.

o_LEK1 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass. Det skal etableres gangforbindelse fra o_LEK1 til offentlig friområde o_FRI.

3.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg - nettstasjon

Felt o_T skal benyttes til nettstasjon. Det skal legges til rette for god atkomst for lastebil.

3.7 Renovasjonsanlegg

Felt f_REN1 og f_REN2 skal være felles for alle boligene i planområdet og opparbeides med 4 nedgravde avfallscontainere i hvert delfelt. Kantstein mot anlegget fra fortau skal være nedsenket for å sikre universell utforming.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Parkering skal løses iht. Sandnes kommunes parkeringsnorm (kommuneplanens bestemmelser) som gjelder i sin helhet.

4.1 Felles parkeringsplasser

Det kreves 1,0 plass pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteplasser pr. boenhet i felles anlegg og 1 gjesteplass pr. boenhet ved individuell parkering. Minimum 5% av plassene i hvert felt skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne. 5% av plassene tilrettelegges for lading av el-bil. Disse plassene kan være i garasje/carport/p-hus.

Område f_P1 er felles for alle boligene i felt B5. Område f_P2 er felles for alle boligene i felt B1 – B4.

4.2 Offentlig kjørevei

Det skal anlegges fartsdempende tiltak på o_KV1, dette skal vises på tekniske planer.

4.3 Gangveier

f_GV1 er felles for blokkene B1-B4. Innenfor arealet skal det etableres belysning samt overdekket plass for sykkelparkering ved inngangspartiene til blokk B2 – B4. Det skal opparbeides minimum en sykkeloppstillingsplass per boenhet.
Det skal etableres grøft med drensledning i f_GV1 langs bunnen av fjellskjæring, for oppsamling av overvann fra vestre del av friområde o_FRI.

Innenfor f_GV2 skal det anlegges rampe som gir universell adkomst til blokkene B3 og B4.

f_GV3 skal ha maks stigning 1:20, og gi universell adkomst fra o_F1 til blokkene B1 og B2. Del av gangvegen skal dimensjoneres for kjøring med brannbil frem til blokk B1.

4.4 Annen veggrunn - grøntareal

Arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal skal beplantes.
Innenfor felt AVG1 – AVG3 skal det etableres trapper som forbinder gangveier og fortau.

4.5 Sykkelparkering

Det skal settes av plass til minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet for B1, B2 og B5 og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet for B3 og B4. For felt B1- B5 skal minimum en plass per boenhet være på bakkeplan i tilknytning til inngangsparti. Øvrige plasser kanvære i kjeller/bod.

4.6 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres i et lukket system, med tilhørende drensledninger, sandfang og sluk. Før overvann føres ut til offentlig ledningsnett skal det fordrøyes i nedgravd anlegg innenfor område f_LEK2, o_GV3 og f_AU. Det skal i tillegg etableres åpen fordrøyning og infiltrasjon der dette er mulig, i forbindelse med beplantning på lekeplasser og i friområde. Løsninger for håndtering av overvann skal være dimensjonert i samsvar med gjeldende VA-normer.
Denne bestemmelse gjelder hele planområdet med unntak av offentlig friområde, men inkludert #1.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Offentlig friområde

Eksisterende vegetasjon i området skal bevares, med unntak av generell skjøtsel/tynning.

Det skal opparbeides tursti gjennom området i nord-sør retning, som kobles på o_F3 og f_GV3. Turstier skal endelig fastlegges i teknisk opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Gangtrasèer skal i størst mulig grad ta hensyn til topografi og eksisterende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i flettverk med høyde minimum 2 meter på toppen av fjellskjæring mellom friområdet og ny boligbebyggelse. Selve skjæringen kan ligge innenfor formålet offentlig friområde. Denne skal utformes med helning ca. 1:10, og skal sikres forsvarlig mot ras og steinsprang med bolting samt steinsprangsnett eller sprøytebetong.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone ved veg

I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Det skal også sikres tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler som er vist med avkjørselspil på plankart. Frisikt i avkjørsel fra hver boligtomt skal være 2x5 meter til begge sider, henholdsvis 2 m langs avkjørselskant og 5 m langs indre fortauskant.

6.2 Infrastruktursone, H430_1

Området kan inneholde forurenset grunn og kan ikke gjøres tilgjengelig for allmennheten, men må holdes forsvarlig inngjerdet, før opprydningstiltak i samsvar med tiltaksrapport datert mars 2015 er gjennomført.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

- Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet før tilstrekkelig støyskjerming er anlagt slik at både boliger og lekeplasser/uteområder har støynivå i samsvar med retningslinjer.

- Bratte og farlige partier skal sikres med gjerde og det skal kunne dokumenteres at fjellskjæring er sikret mot ras/steinsprang før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

- Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet, må ny avkjørsel fra Gamlevegen være opparbeidet, og dagens utkjørsel fra Lønnevegen stengt.

- Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 før det er opparbeidet tursti til toppen av Lurahammeren fra område o_LEK1. Sammenhengende tursti nord-sør gjennom o_FRI skal være etablert ved den hendelsen som inntreffer først: senest innen seks måneder etter at blokk B4 har fått brukstillatelse, eller senest seks måneder etter at dagens virksomhet på gnr. 69 bnr. 357 er avsluttet.
- Tekniske planer skal utarbeides og godkjennes av ansvarlig myndighet før igangsettingstillatelse gis for utbygging av boliger. Tekniske planer skal sikre tilfredsstillende håndtering av overvann i hele planområdet, både i anleggsperioden og etter utbygging.

- Der det finnes forurensinger over normverdiene må det lages en tiltaksplan som skal være godkjent av kommunen (Bymiljøsjefen) før det kan gis igangsettingstillatelse til gravearbeider. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til oppføring av boliger før «miljøundersøkelse – trinn 2» er gjennomført, og nødvendige tiltak som følge av denne er gjennomført

- Område H430_1 kan ikke åpnes for allmennheten før virksomheten ved Statoils anlegg ved Gandsfjorden er lagt ned og tiltak for å sikre forurenset grunn er gjennomført.

- Bestemmelsesområde #1 skal ryddes/sikres i samsvar med tiltaksplan for håndtering av forurensede masser før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 og igangsettingstillatelse for o_LEK1. Området må gjøres tilgjengelig for allmennheten før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1-B4. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet både på barne- og ungdomsskolen.

- Lekeplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen
  - Før brukstillatelse gis i felt B1 – B4 skal o_LEK1 være ferdig opparbeidet.

- Før brukstillatelse gis i B1 skal f_LEK2 være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis i B2 eller B3 skal f_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis i B4 skal f_LEK4 være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis i B5 skal f_LEK5 være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis i B6 og B7 skal f_LEK6 være ferdig opparbeidet.

- Parkeringsplasser skal opparbeides parallelt med boliger slik at krav om antall p-plasser per bolig til enhver tid er dekket.

- Det skal settes opp ledegjerde langs fortauet foran åpningen av støyskjermen ved Lønneveien for å hindre uønsket kryssing av Gamleveien, før gangveien kan tas i bruk. Dette må godkjennes av Statens Vegvesen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjon: *Illustrasjoner og snitt*, tegn. nr.: A40-1, datert 25.10.2021.
- Illustrasjon: *Sol og skygge*, tegn.nr. A10-3, datert 25.10.2021.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
27.04.2017	16/14072	Energianlegg med tilliggende formål
18.10.2018	18/03112	Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 før det er opparbeidet tursti til toppen av Lurahammeren fra område o_LEK1. Sammenhengende tursti nord-sør gjennom o_FRI skal være etablert ved den hendelsen som inntreffer først: senest innen seks måneder etter at blokk B4 har fått brukstillatelse, eller senest seks måneder etter at dagens virksomhet på gnr. 69 bnr. 357 er avsluttet.
11.02.2022	21/13478	Endringer / tillegg i: § 3.2 Område for blokkbebyggelse B1-B4 § 4.5 Sykkelparkering. Se også – Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.
30.06.2025	25/00699	Bestemmelse § 3.2, første punkt, angående antall leiligheter i B1-B4 endres fra førstnevnte til sistnevnte: - Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 105 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer. - Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 112 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer.

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30
Målestokk: 1:1,000

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



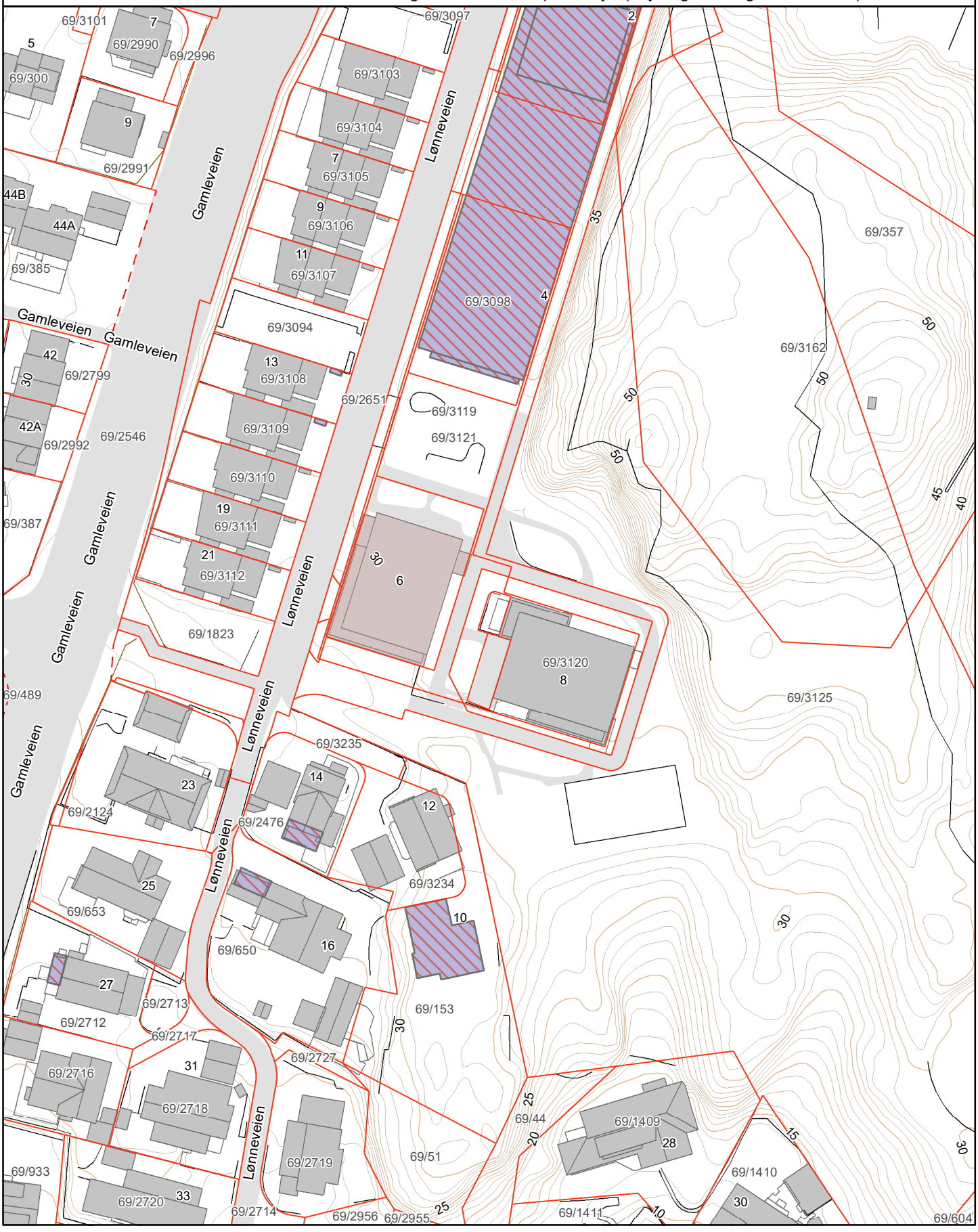
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30
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)



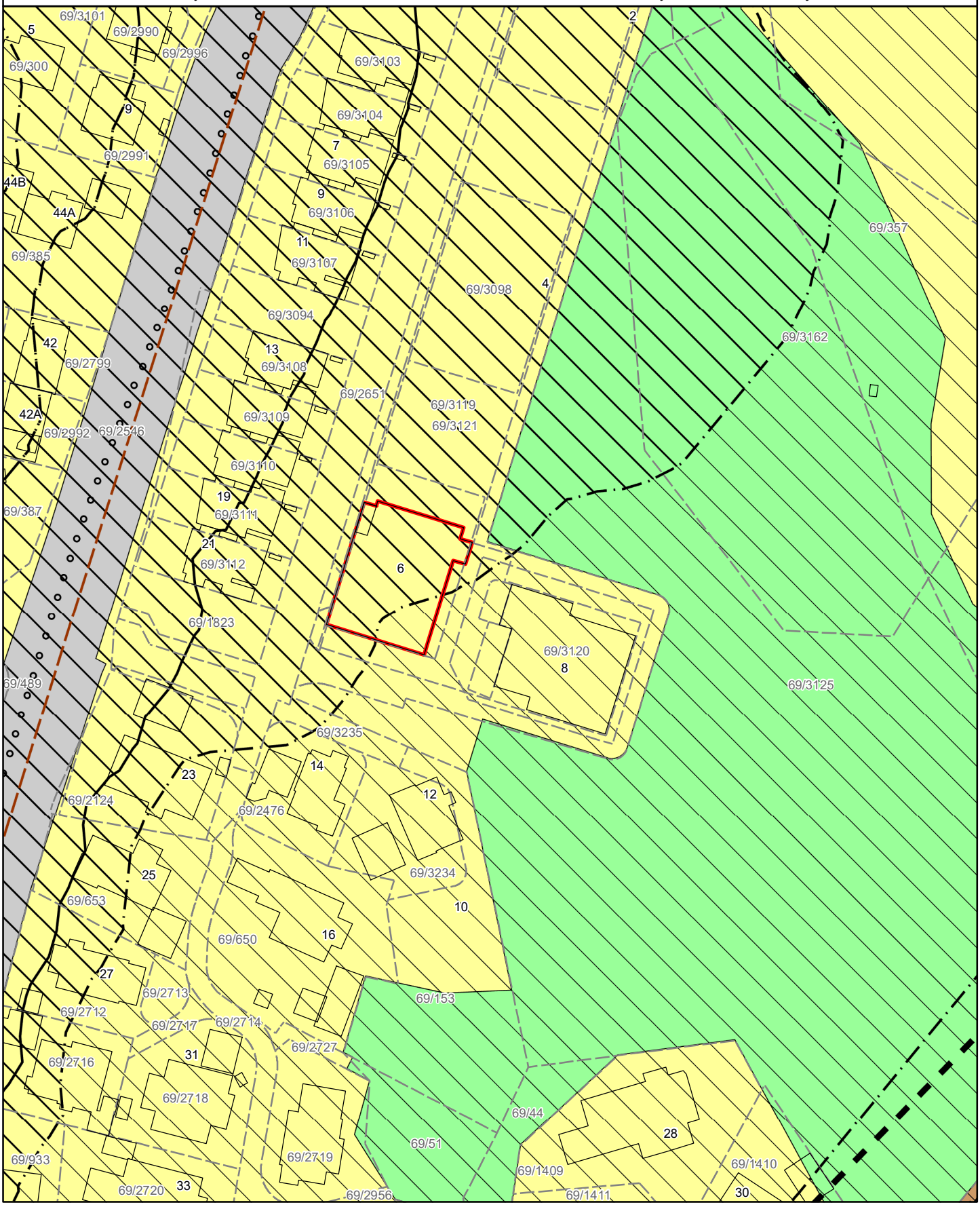
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30 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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 3120, Seksjonsnr 27	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Lønneveien 6, gatenr 18733	**Grunnkrets:**	205	Lura 4
(fra bruksenhet)	4315 Sandnes	**Valgkrets:**	11	Lura
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080102	Lura
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.11.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/3 782
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 568,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
12801	04 - Kommune	Lurahammaren, Sandnes	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	07.10.2025		
Oppdatert:	03.08.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=12801	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/3120	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/3120/0/1	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/2	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/3	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/4	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/5	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/6	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/7	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/8	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/9	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/10	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/11	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/12	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/13	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/14	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/15	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/16	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/17	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/18	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/19	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/20	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/21	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/22	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/23	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/24	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/25	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/26	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/27	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/28	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/29	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/30	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/31	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/32	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/33	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/34	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/35	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/36	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/37	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/38	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/39	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/40	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/41	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/42	0,0

Seksjonering	Forretning:	01.11.2018	Avgiver	1108/69/3120	-100,1
	Matrikkelført:	01.11.2018	Etablert/Endret	1108/69/3120/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1108/69/3120/0/42	0,0
			Mottaker	1108/69/3120/0/4	65,9
			Mottaker	1108/69/3120/0/5	34,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lønneveien 6	H0103	Bolig	56,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	519,0	Rammetillatelse:	09.11.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	4 033,0	Igangset.till.:	11.08.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	20.06.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	4 033,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	300655997			Antall etasjer:	6

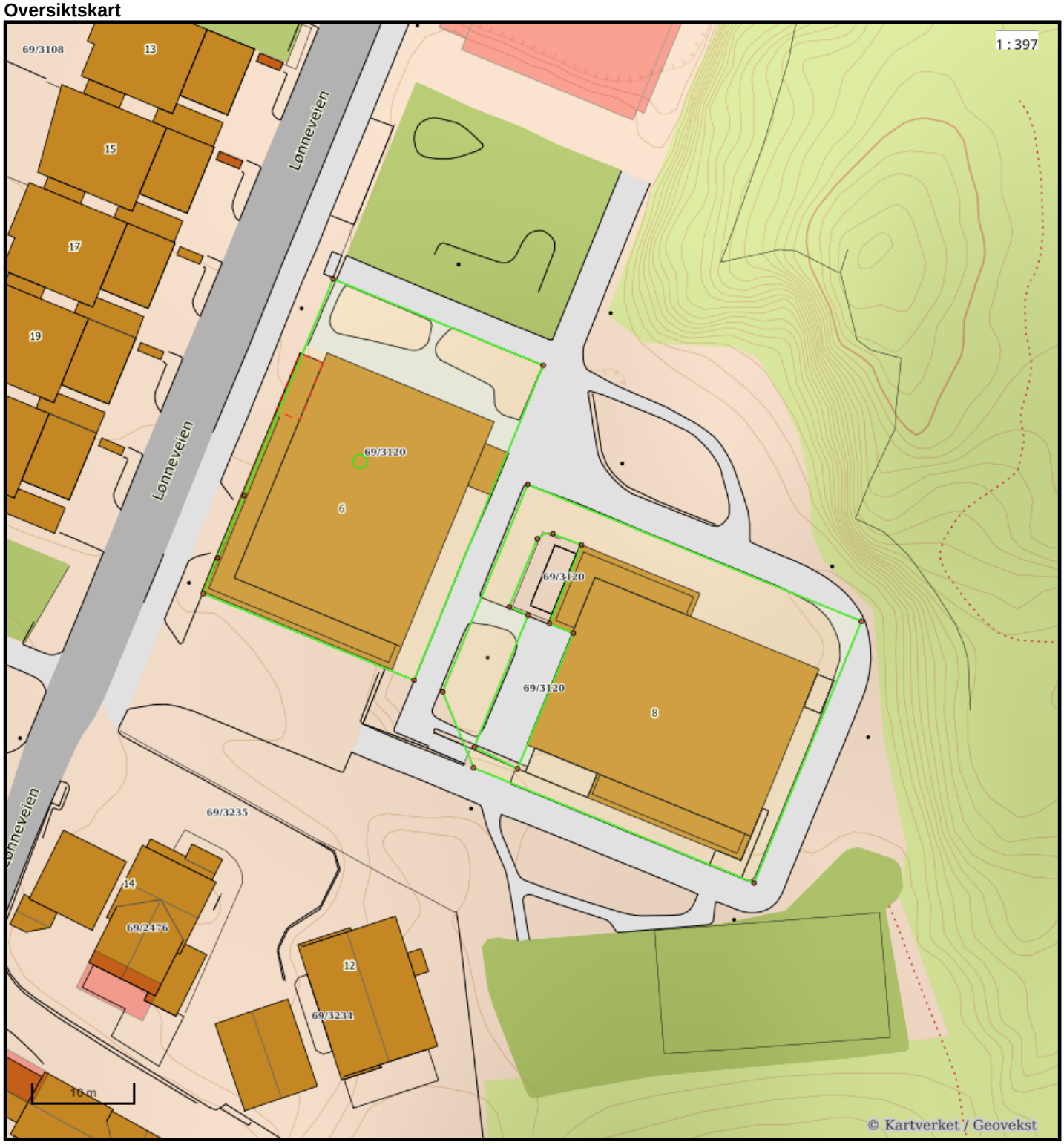
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		402,0		402,0		443,0		443,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

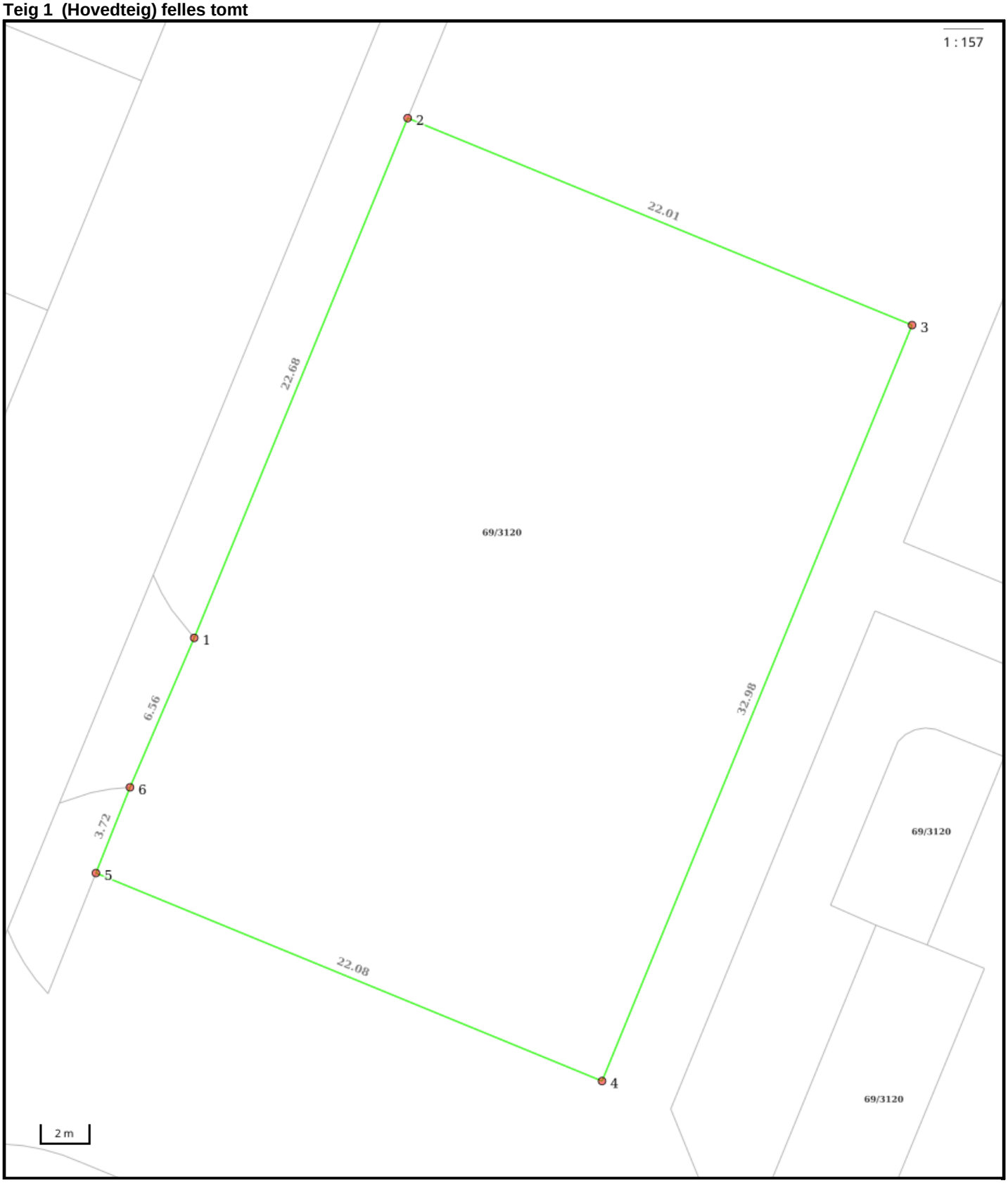
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

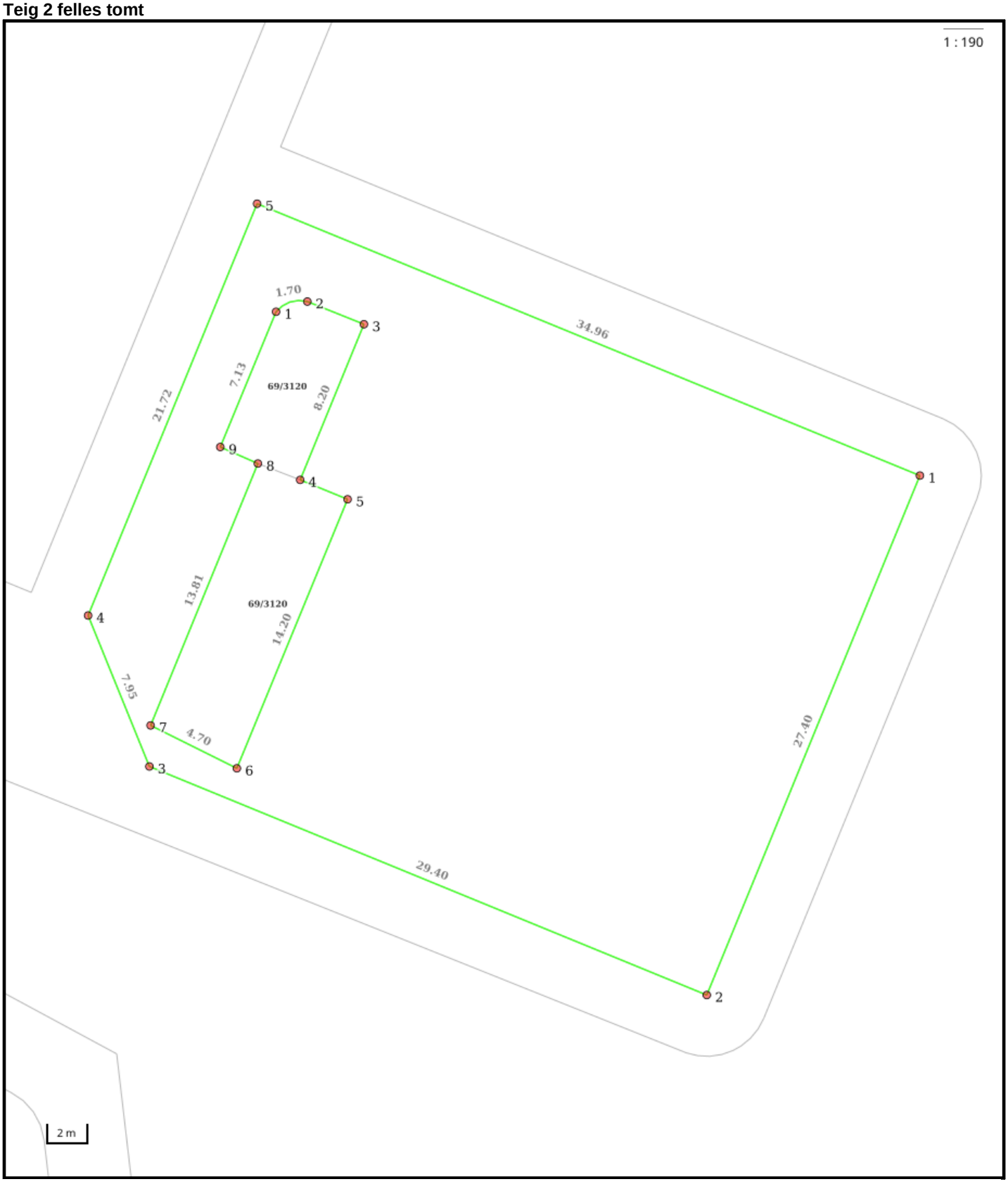
Areal: 726,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 060,79	312 258,12	22,68m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 082,46	312 264,81	22,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 075,97	312 285,84	32,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 044,46	312 276,12	22,08m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 050,98	312 255,02	3,72m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 054,55	312 256,08	6,56m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 841,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 054,03	312 318,79	27,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 027,85	312 310,71	29,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 036,52	312 282,62	7,95m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 043,59	312 278,98	21,72m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 064,34	312 285,39	34,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 059,17	312 286,78	1,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	1,50	Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 531 059,81	312 288,26	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 531 058,95	312 291,11	8,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 531 051,11	312 288,69	2,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 531 050,37	312 291,08	14,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 531 036,81	312 286,88	4,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 531 038,52	312 282,50	13,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 531 051,72	312 286,57	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 531 052,36	312 284,67	7,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	3120	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	27
Adresse	Lønneveien 6, 4315 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf
Delarealer	
Areal	1568.48 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1568.48 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	615.93 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	1568.48 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014122
Navn	Detaljregulering for gnr.69 bnr.1823 og 3062, Lurahammaren
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/07/2016 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2014122.pdf
Vedtatt plankart	

Delarealer

Areal	1399.16 kvm
Feltnavn	f_PHU
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg

Areal	4.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0.83 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	842.02 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.36 kvm
Feltnavn	f_KV3
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	0.32 kvm
Feltnavn	f_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_AVG3
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_AVG2
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_P2
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	725.77 kvm
Feltnavn	B2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV1
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV3
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014122
Navn	Detaljregulering for gnr.69 bnr.1823 og 3062, Lurahammaren
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/07/2016 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2014122.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	1399.16 kvm
Feltnavn	f_PHU
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	4.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.83 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	842.02 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	0.36 kvm
Feltnavn	f_KV3
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.32 kvm
Feltnavn	f_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_AVG3
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_AVG2
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_P2
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser

Areal	725.77 kvm
Feltnavn	B2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV1
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV3
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

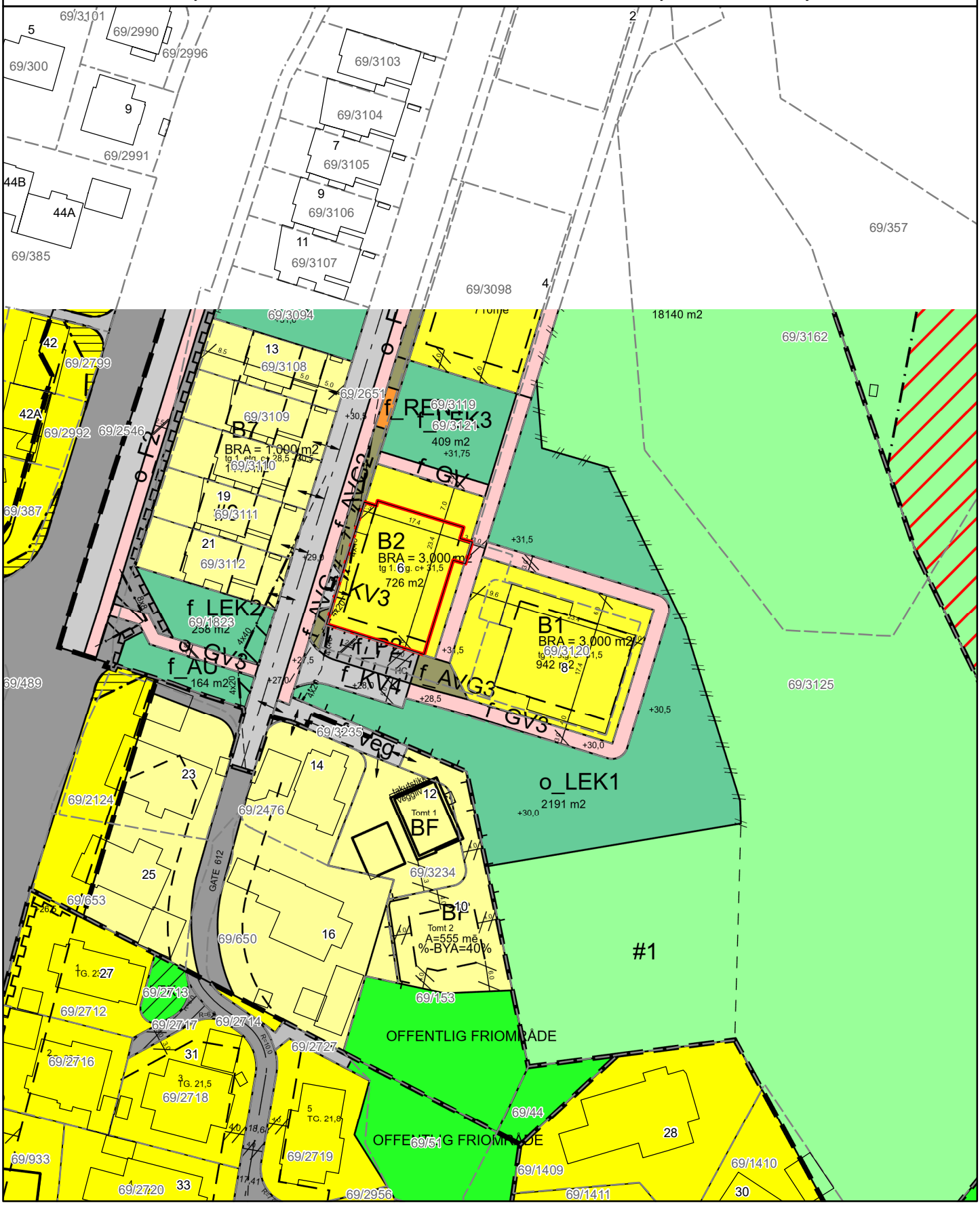
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30 Planident: 2014122
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.3.2016

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.



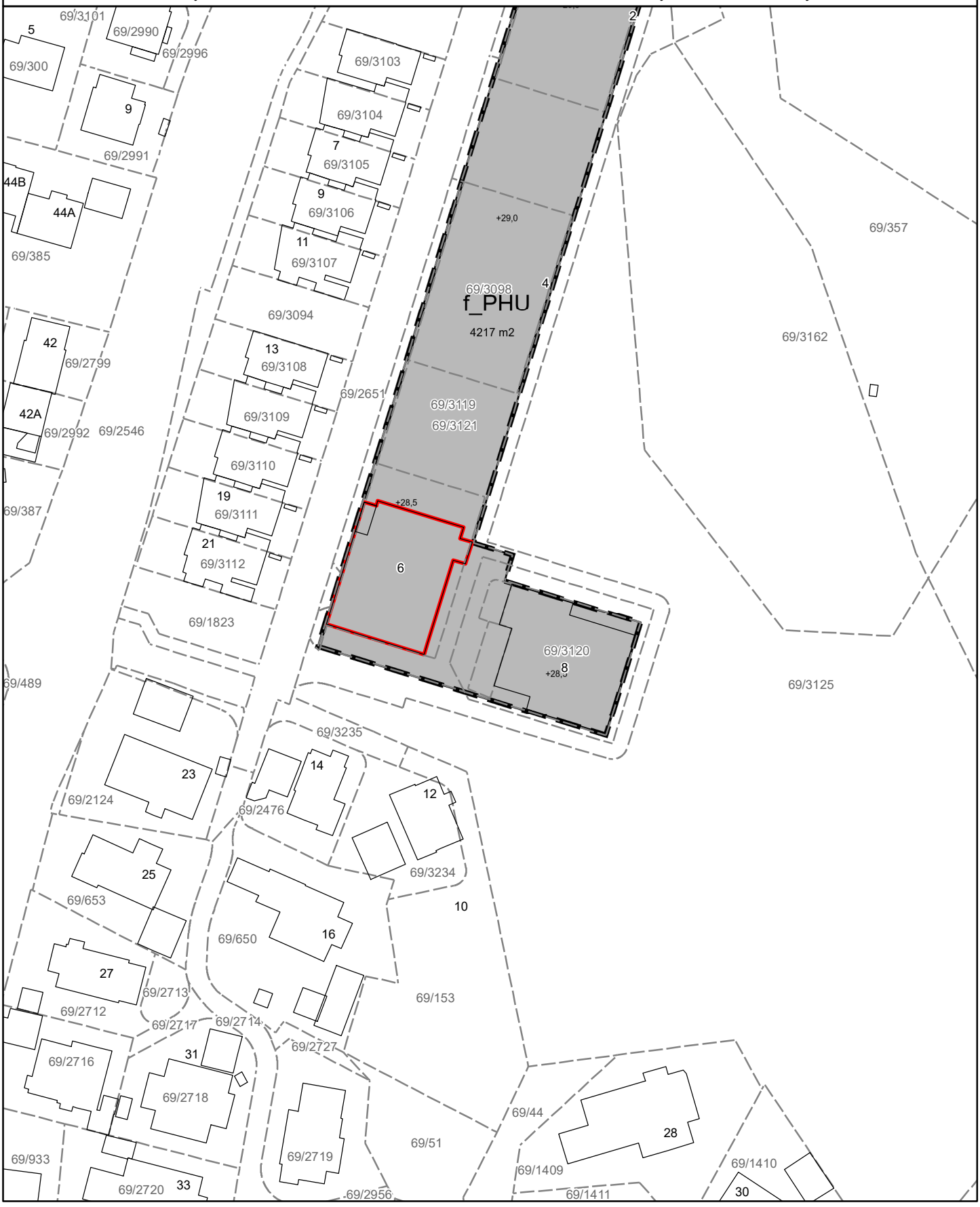
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30 Planident: 2014122
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.3.2016

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



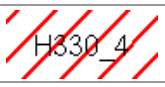
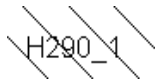
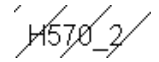
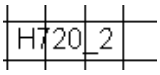
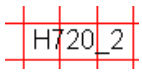
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

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	

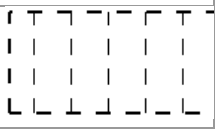
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
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	

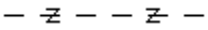
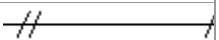
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
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

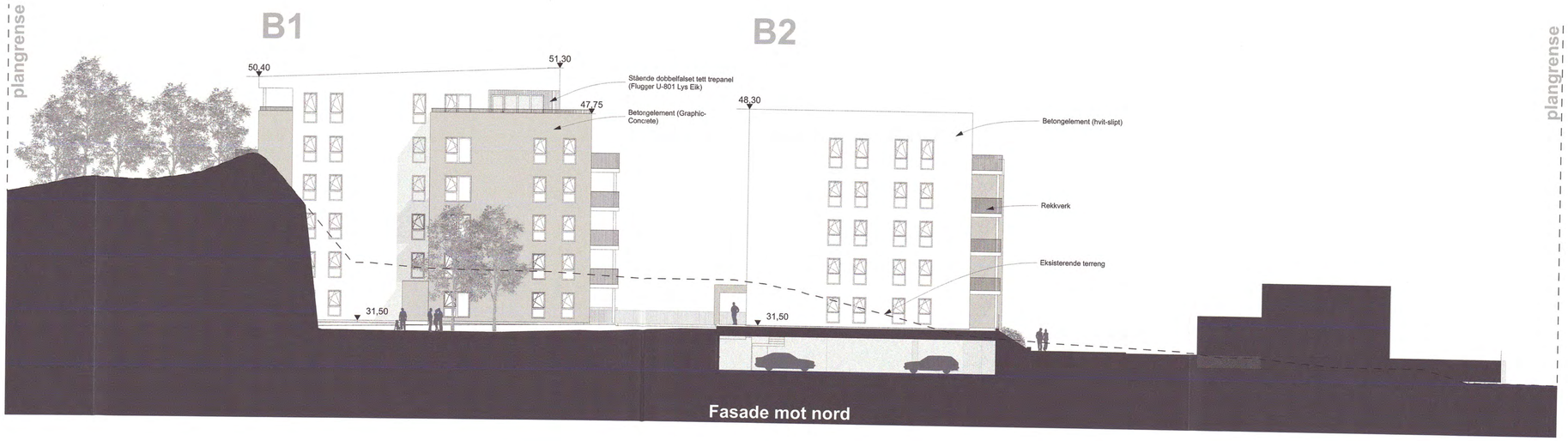
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

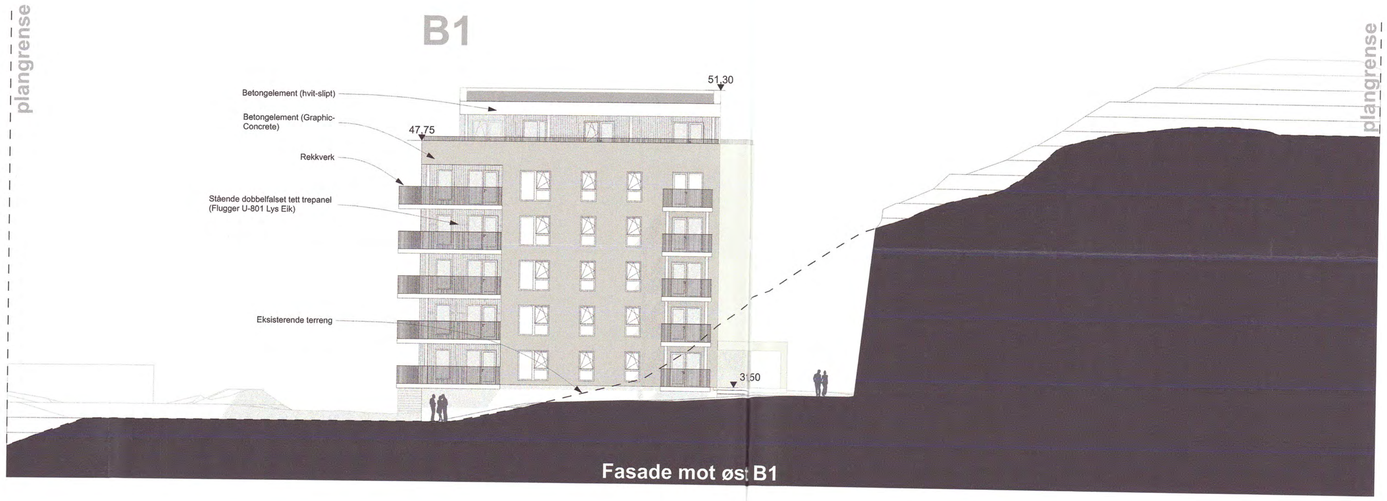
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

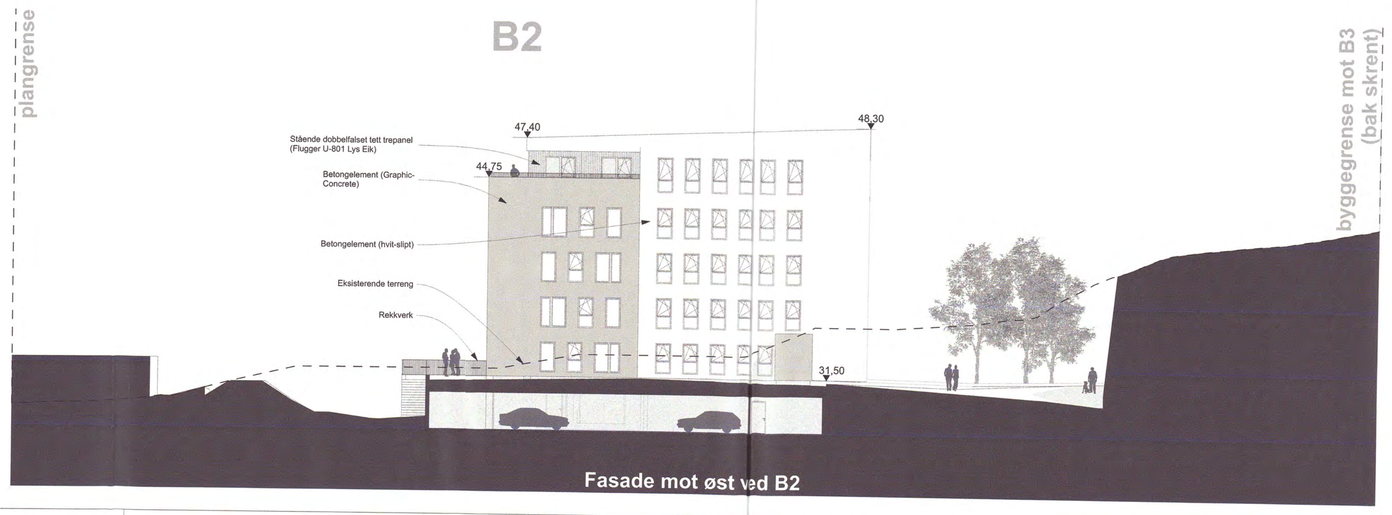
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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



Fasade mot nord



Fasade mot øst B1



Fasade mot øst ved B2

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Fasader mot nord og øst

aros

AROS arkitekter AS

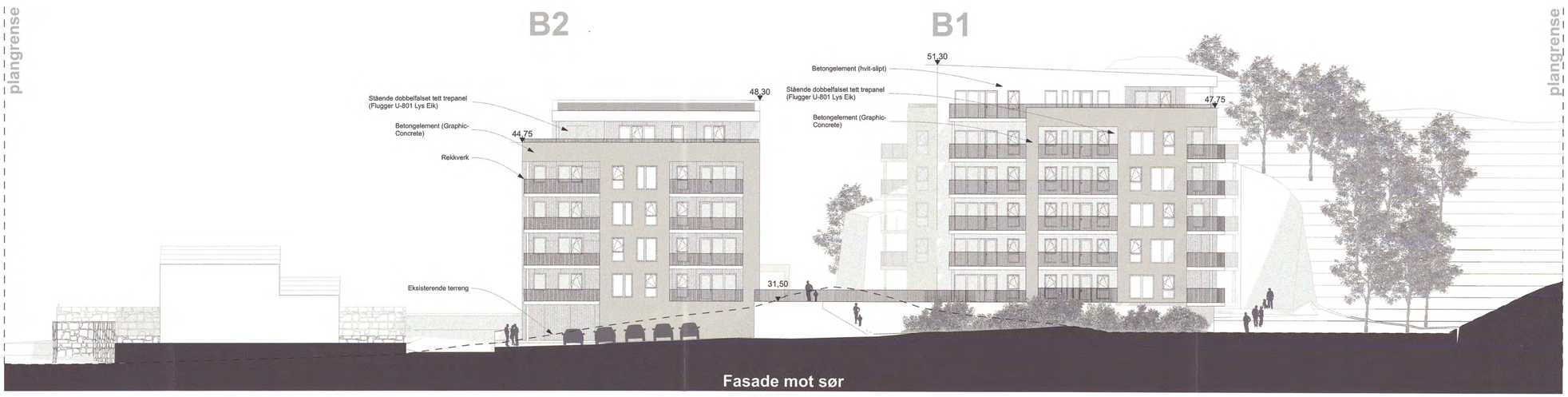
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

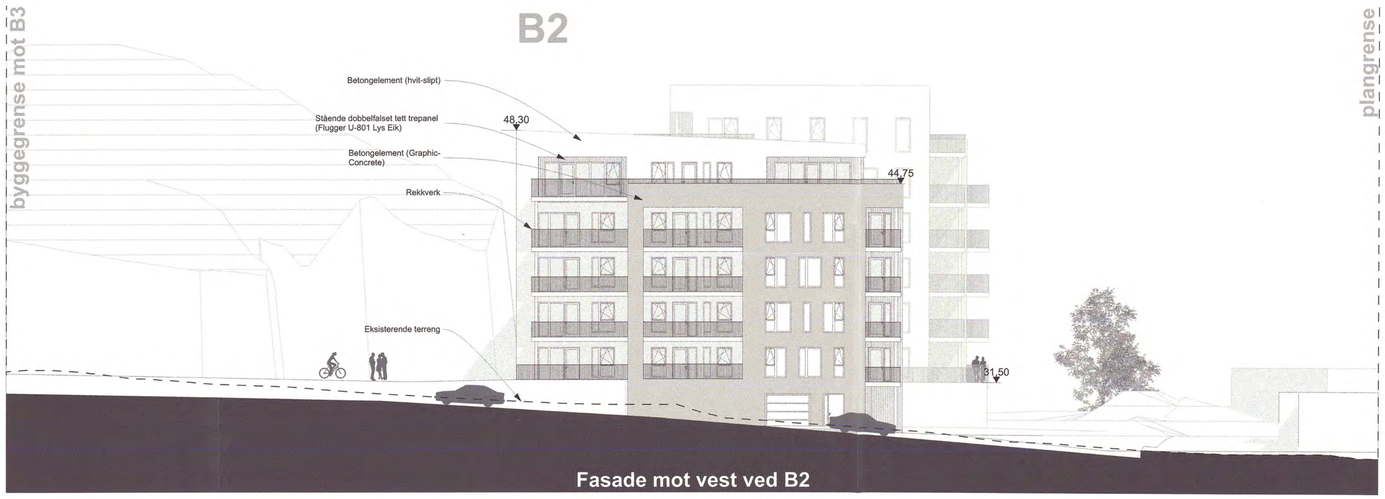
TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-021	

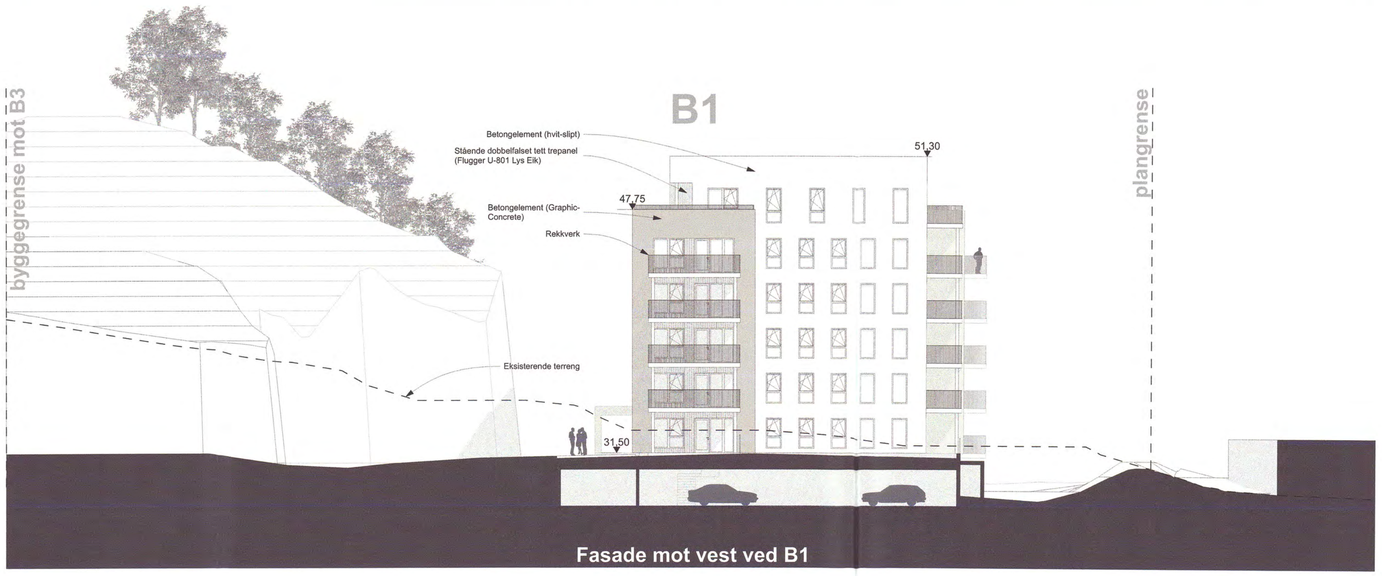
Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3087 Reg.plan LURAHAMMEREN/07 Tegninger - AROS/3087-19-Komp.pln



Fasade mot sør



Fasade mot vest ved B2



Fasade mot vest ved B1

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Fasader mot sør og vest

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-020	

Filplassering: X:\Aktive\Prosjekt\3087 Ring.plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - ARC\3087-19-Komp.pln

B2

B1

Formålsgrense

Fasade mot nord

Snitt E-F

fall 2,00%

balkong BRA: 6,9 m²

22 400

17 400

bod BRA: 1,6 m²

balkong BRA: 15,5 m²

2 500

7 437

7 026

Fasade mot vest ved B2

6 637

25 900

3 663

Snitt 53-54

Type B2-5
H0-104
BRA: 76,8 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 31,8 m²
Soverom 403 BRA: 7,0 m²
Soverom 402 BRA: 8,9 m²
Soverom 401 BRA: 11,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 501 BRA: 3,3 m²
Gang 101 BRA: 4,1 m²

TR1/gang BRA: 25,2 m²

Bod 501 BRA: 1,

Type B2-4
H0-103
BRA: 55,7 m²

Soverom 402 BRA: 6,9 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 24,6 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,6 m²
Soverom 401 BRA: 8,8 m²
Gang 101 BRA: 3,9 m²
Gang 101 BRA: 5,9 m²

Fellesgang BRA: 16,2 m²

Bad 302 BRA: 4,7 m²

Soverom 401 BRA: 16,6 m²

Soverom 402 BRA: 14,7 m²

Gang 101 BRA: 10,9 m²

Bad 301 BRA: 5,3 m²

Type B2-6
H0-101
BRA: 109,2 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 47,2 m²

bod BRA: 1,8 m²

balkong BRA: 9,3 m²

evt sov 9,3 m²

Soverom 401 BRA: 12,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 501 BRA: 2,7 m²
WC 302 BRA: 1,5 m²

8 300

Type B2-3
H0-102
BRA: 105,3 m²

Soverom 402 BRA: 9,0 m²
Bod 502 BRA: 3,6 m²
Soverom 403 BRA: 7,4 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 51,1 m²

balkong BRA: 14,7 m²

Byggegrense

2 500

6 474

5 838

19 900

6 208

1 380

Fasade mot sør

Snitt E-F

Formålsgrense

2 500

1 475

19 737

25 900

Fasade mot sør ved B2

Fasade mot vest ved B1

11 700

26 375

Formålsgrense

2 500

2 200

12 550

23 875

2 050

11 300

1 775

2 500

2 500

14 500

23 875

5 800

1 475

Fasade mot øst ved B1

Snitt 53-54

terrasse
BRA: 13,4 m²

8 200

Soverom 403 BRA: 7,8 m²
Soverom 402 BRA: 10,7 m²
Bad 303 BRA: 4,6 m²
Soverom 401 BRA: 10,6 m²

Byggegrense

Type B1-5
H0-105
BRA: 85,0 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 32,8 m²
Fellesgang 101 BRA: 3,5 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,4 m²

TR1/gang BRA: 45,9 m²

Type B1-1
H0-101
BRA: 44,8 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 20,8 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Gang 101 BRA: 3,7 m²
Bod 501 BRA: 3,0 m²

balkong BRA: 6,0 m²

Soverom 401 BRA: 8,6 m²

Type B1-4
H0-104
BRA: 100,7 m²

Bod 401 BRA: 2,9 m²
Soverom 401 BRA: 15,6 m²
Alt. 7,5 m²
Alt. 7,6 m²
Gang 101 BRA: 10,2 m²
Bod 502 BRA: 2,9 m²
WC 302 BRA: 2,3 m²
Bad 301 BRA: 7,1 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 46,6 m²
Soverom 402 BRA: 8,8 m²

Type B1-3
H0-103
BRA: 56,7 m²

Bod 501 BRA: 3,6 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 24,9 m²
Soverom 401 BRA: 8,8 m²
Gang 101 BRA: 4,8 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Soverom 402 BRA: 6,9 m²

Type B1-2
H0-102
BRA: 70,9 m²

Bad 301 BRA: 4,5 m²
Bod 501 BRA: 3,2 m²
Gang 101 BRA: 6,6 m²
Soverom 402 BRA: 7,8 m²
Soverom 401 BRA: 12,3 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 32,5 m²

balkong BRA: 22,1 m²

terrasse
BRA: 85,5 m²

bod BRA: 1,8 m²

terrasse
BRA: 15,5 m²

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 1. Etasje

aros

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-011	

F:\plassering_X\Lurahammar\Prosjekt\3087 Reg plan\ LURAHAMMEREND Tegninger - JRO\3087-19-Komp.pln

B2

B1

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Snitt 53-54

Fasade mot sør

Snitt E-F

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot vest ved B1

Fasade mot øst B1

Snitt 53-54

balkong BRA: 14,8 m²

bod BRA: 1,6 m²

balkong BRA: 15,0 m²

Type B2-5
H0-204
BRA: 76,8 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 31,8 m²
Soverom 403 BRA: 7,0 m²
Soverom 402 BRA: 8,9 m²
Soverom 401 BRA: 11,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 502 BRA: 3,3 m²
Gang 101 BRA: 4,1 m²
Bod 501 BRA: 1,
TR1/gang BRA: 5,2 m²

Type B2-4
H0-203
BRA: 55,7 m²

Soverom 402 BRA: 6,9 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 24,6 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,8 m²
Gang 101 BRA: 3,9 m²
Soverom 401 BRA: 8,8 m²
Gang 101 BRA: 5,9 m²
Fellesgang BRA: 16,3 m²

Soverom 401 BRA: 12,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 501 BRA: 2,7 m²
WC 302 BRA: 1,
Gang 101 BRA: 10,9 m²
Soverom 401 BRA: 16,6 m²
Soverom 402 BRA: 14,7 m²
Bad 302 BRA: 4,7 m²

Type B2-3
H0-202
BRA: 105,3 m²

Soverom 402 BRA: 9,0 m²
Bod 502 BRA: 3,6 m²
Soverom 403 BRA: 7,4 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 51,1 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²

balkong BRA: 14,7 m²

Type B2-6
H0-201
BRA: 109,2 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 47,2 m²
evt.sjakt 9,3 m²
bod BRA: 1,6 m²
balkong BRA: 15,5 m²

Type B1-5
H0-205
BRA: 85,0 m²

balkong BRA: 13,6 m²
Soverom 403 BRA: 7,8 m²
Soverom 402 BRA: 10,7 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Soverom 401 BRA: 10,6 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 32,8 m²
Fellesgang 101 BRA: 3,5 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,4 m²

Type B1-4
H0-204
BRA: 100,7 m²

Bod 502 BRA: 2,9 m²
Soverom 401 BRA: 15,6 m²
Alt. 7,6 m²
Alt. 7,6 m²
Gang 101 BRA: 10,2 m²
Bod 502 BRA: 2,9 m²
WC 302 BRA: 2,3 m²
Bad 301 BRA: 7,1 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 46,6 m²
Soverom 402 BRA: 8,8 m²

Type B1-3
H0-203
BRA: 56,7 m²

Bod 501 BRA: 3,6 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 24,8 m²
Soverom 401 BRA: 8,8 m²
Soverom 402 BRA: 8,9 m²

balkong BRA: 14,9 m²
bod BRA: 1,6 m²
balkong BRA: 15,5 m²

TR1/gang BRA: 45,9 m²

Type B1-1
H0-201
BRA: 44,8 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 20,8 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Gang 101 BRA: 3,7 m²
Bod 501 BRA: 3,0 m²
balkong BRA: 6,0 m²
Soverom 401 BRA: 8,6 m²

Gang 101 BRA: 4,8 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bad 304 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,2 m²
Gang 101 BRA: 8,6 m²
Soverom 402 BRA: 7,8 m²
Soverom 401 BRA: 12,3 m²

Type B1-2
H0-202
BRA: 70,9 m²

Kjøkken/stue 201 BRA: 32,5 m²
balkong BRA: 22,1 m²

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 2. Etasje

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad
HÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FTLNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-012	E

Filplassering: K:\Aros\Prosjekt\3087 Reg plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - ARC\3087-19-Komp.pln

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Snitt 53-54

Fasade mot vest ved B1

Fasade mot sør

Fasade mot øst ved B1

B2

B1

Type B2-5
H0-304
BRA: 76,8 m²

Type B2-4
H0-303
BRA: 55,7 m²

Type B2-3
H0-302
BRA: 105,3 m²

Type B2-6
H0-301
BRA: 109,2 m²

Type B1-5
H0-304
BRA: 85,0 m²

Type B1-4
H0-303
BRA: 100,7 m²

Type B1-3
H0-302
BRA: 56,7 m²

Type B1-6
H0-301
BRA: 132,5 m²

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 3. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-013	E

Filplassering: X:\Arkiv\aros\Prosjekt\3087 Reg\plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - ARC\3087-19-Komp.pln

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Snitt 53-54

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot vest ved B1

Fasade mot sør

Snitt E-F

Fasade mot øst B1

Snitt 53-54

B2

B1

balkong BRA: 14,9 m²
bod BRA: 1,6 m²
balkong BRA: 15,5 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 31,8 m²
Soverom 403 BRA: 7,0 m²
Type B2-5 H0-404 BRA: 76,8 m²
Soverom 402 BRA: 8,9 m²
Soverom 401 BRA: 11,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 501 BRA: 3,3 m²
Gang 101 BRA: 4,1 m²
TR/gang BRA: 25,3 m²
Bod 501 BRA:
Kjøkken/stue 201 BRA: 27,1 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Type B2-4 H0-403 BRA: 55,7 m²
Fellesgang BRA: 16,2 m²
Bad 302 BRA: 4,7 m²
Bod 501 BRA: 4,2 m²
Gang 101 BRA: 3,9 m²
Soverom 401 BRA: 12,6 m²
Soverom 401 BRA: 16,6 m²
Gang 101 BRA: 5,9 m²
Soverom 401 BRA: 12,7 m²
WC 302 BRA: 1,5
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Bod 501 BRA: 2,7 m²
Type B2-3 H0-402 BRA: 105,3 m²
Gang 101 BRA: 10,9 m²
Soverom 402 BRA: 14,7 m²
Bad 301 BRA: 5,3 m²
Soverom 402 BRA: 9,0 m²
Bod 502 BRA: 3,6 m²
Soverom 403 BRA: 7,4 m²
balkong BRA: 14,7 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 51,1 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 47,2 m²
Type B2-6 H0-401 BRA: 109,2 m²
evt sjov 0,3 m²
balkong BRA: 14,5 m²
bod BRA: 1,6 m²

balkong BRA: 13,9 m²
Soverom 403 BRA: 7,8 m²
Soverom 402 BRA: 10,7 m²
Bad 303 BRA: 4,6 m²
Soverom 401 BRA: 10,6 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 32,8 m²
Type B1-5 H0-404 BRA: 85,0 m²
Fellesgang 101 BRA: 3,5 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bod 501 BRA: 3,4 m²
TR/gang BRA: 31,4 m²
Bod 501 BRA: 8,6 m²
Bad 302 BRA: 5,3 m²
Soverom 401 BRA: 14,4 m²
balkong BRA: 6,0 m²
Bod 401 BRA: 2,8 m²
Soverom 401 BRA: 15,6 m²
Alt. 7,6 m²
Alt. 7,6 m²
Gang 101 BRA: 10,2 m²
Bod 402 BRA: 2,8 m²
Bod 501 BRA: 1,8 m²
Soverom 402 BRA: 9,2 m²
WC 302 BRA: 2,3 m²
Bad 301 BRA: 7,1 m²
Gang 101 BRA: 15,8 m²
Gang 101 BRA: 4,8 m²
Bad 301 BRA: 4,6 m²
Bad 302 BRA: 4,6 m²
Gang 101 BRA: 1,7 m²
Soverom 401 BRA: 9,2 m²
Type B1-4 H0-403 BRA: 100,7 m²
Bod 501 BRA: 4,2 m²
Type B1-3 H0-402 BRA: 56,7 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 46,6 m²
Soverom 402 BRA: 8,8 m²
Soverom 401 BRA: 12,6 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 27,1 m²
Type B1-6 H0-401 BRA: 132,5 m²
balkong BRA: 14,9 m²
bod BRA: 1,6 m²
balkong BRA: 15,5 m²
Kjøkken/stue 201 BRA: 54,3 m²
balkong BRA: 22,1 m²

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 4. Etasje

aros

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-014	E

Filplassering: Arbeidsmapper/Prosjekt/3087 Regulering LURAHAMMEREN/07 Tegninger - AROS/3087-19-Komp.pln

Fasade mot nord

Snitt E-F

bod
BRA: 0,6 m²

BRA overbygd terrasse
BRA: 4,7 m²

takterrasse
BRA: 39,7 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 66,3 m²

Bod
501
BRA: 1,6 m²

Bod
502
BRA: 2,0 m²

Type B2-8
H0-502
BRA: 128,1 m²

Gang
101
BRA: 5,1 m²

Fellesgang
BRA: 4,1 m²

TR1/gang
BRA: 32,4 m²

(R.f. sov)

Soverom
402
BRA: 11,5 m²

bod
BRA: 2,6 m²

Soverom
401
BRA: 18,7 m²

Bad
302
BRA: 4,6 m²

Bod
501
BRA: 5,0 m²

Bad
302
BRA: 4,7 m²

Gang
101
BRA: 17,0 m²

Soverom
401
BRA: 16,6 m²

Bad
301
BRA: 5,3 m²

takterrasse
BRA: 24,4 m²

Snitt 53-54

Vaskerom
303
BRA: 6,6 m²

Bad
301
BRA: 4,5 m²

Soverom
402
BRA: 12,5 m²

Type B2-7
H0-501
BRA: 152,6 m²

Evt. soverom
403
BRA: 13,1 m²

Stue
201
BRA: 52,0 m²

Kjøkken
202
BRA: 13,1 m²

BRA overbygd terrasse
BRA: 35,5 m²

BRA overbygd terrasse
BRA: 12,2 m²

B2

Fasade mot sør

Snitt E-F

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot vest ved B1

B1

balkong
BRA: 25,6 m²

Soverom
403
BRA: 7,8 m²

Soverom
402
BRA: 10,7 m²

Bad
303
BRA: 4,6 m²

Soverom
401
BRA: 10,6 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 32,6m²

Type B1-5
H0-504
BRA: 85,0 m²

Fellesgang
101
BRA: 3,5 m²

Bad
301
BRA: 4,6 m²

Bod
501
BRA: 2,4 m²

TR1/gang
BRA: 31,4 m²

Bod
501
BRA: 8,6 m²

Soverom
401
BRA: 14,4 m²

balkong
BRA: 6,0 m²

Bod
401
BRA: 2,9 m²

Soverom
401
BRA: 15,6 m²

Alt. 7,6 m²
Alt. 7,8 m²

Gang
101
BRA: 10,2 m²

Bod
402
BRA: 2,8 m²

WC
302
BRA: 2,3 m²

Bad
301
BRA: 7,1 m²

Bod
501
BRA: 1,8 m²

Bad
302
BRA: 5,3 m²

Gang
101
BRA: 15,8 m²

Soverom
402
BRA: 9,2 m²

Type B1-4
H0-503
BRA: 100,7 m²

Gang
101
BRA: 4,8 m²

Bad
301
BRA: 4,6 m²

Bad
302
BRA: 4,6 m²

Gang
101
BRA: 1,7 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 46,6 m²

Bod
501
BRA: 4,2 m²

Type B1-3
H0-502
BRA: 56,7 m²

Soverom
400
BRA: 9,2 m²

Soverom
402
BRA: 8,8 m²

Soverom
401
BRA: 12,6 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 27,1 m²

Type B1-6
H0-501
BRA: 132,5 m²

Fasade mot øst ved B1

Snitt 53-54

balkong
BRA: 14,9 m²

bod
BRA: 1,6 m²

balkong
BRA: 15,5 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 54,3 m²

balkong
BRA: 22,1 m²

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 5. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-015	

Filplassering: X:\Aros\Prosjekt\3087 Reg.plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - AROS\3087-19-Komp.pln

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Snitt 53-54

Takflate ~27:3 pr

B2

Fasade mot sør

Snitt E-F

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot vest ved B1

B1

takterrasse
BRA: 42,9 m²

Kjøkken
201
BRA: 16,8 m²

Soverom
403
BRA: 7,8 m²

Gang
101
BRA: 6,1 m²

WC
303
BRA: 1,6 m²

Bod
304
BRA: 1,3 m²

TR1/gang
BRA: 26,6 m²

Soverom
401
BRA: 13,0 m²

Bad
301
BRA: 4,6 m²

Soverom
401
BRA: 21,0 m²

Bad
303
BRA: 5,3 m²

Soverom
403
BRA: 7,6 m²

Bad
305
BRA: 3,3 m²

Bod
502
BRA: 5,9 m²

Gang
101
BRA: 13,6 m²

Bod
501
BRA: 2,4 m²

Bod
602
BRA: 3,3 m²

Type B1-7
H0-602
BRA: 122,2 m²

Stue
205
BRA: 49,5 m²

Bad
301
BRA: 4,6 m²

Vaskerom
302
BRA: 4,8 m²

Soverom
402
BRA: 10,9 m²

Type B1-8
H0-601
BRA: 152,3 m²

Kjøkken/stue
201
BRA: 58,2 m²

Soverom
403
BRA: 15,6 m²

balkong
BRA: 14,9 m²

takterrasse
BRA: 82,2 m²

Fasade mot øst B1

Snitt 53-54

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan 6. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-016	

Filplassering: X:\Aktuelle Prosjekter\3087 Reg plan LURAHAMMAREN\07 Tegninger - AROS\3087-19-Komp.pln

B1

B2

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Fasade mot vest ved B1

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot øst ved B1

Fasade mot sør

Snitt E-F

Snitt 53-54

Snitt 53-54

Formålsgrense

Formålsgrense

5,5 m²

rampe 8,4%

BOD

BOD

BOD

sluse
BRA: 7,2 m²

TR1gang
BRA: 23,2 m²

Teknisk rom
BRA: 17,4 m²

Teknisk rom
BRA: 38,1 m²

sluse
BRA: 7,2 m²

TR1gang
BRA: 26,6 m²

Teknisk rom
BRA: 16,8 m²

2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 4 250

2 500 5 000 4 000 2 500 5 000 2 500 5 750 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500 2 500

2 500 5 000 2 500 21 500 9 000 2 500

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Plan U. Etasje

aros

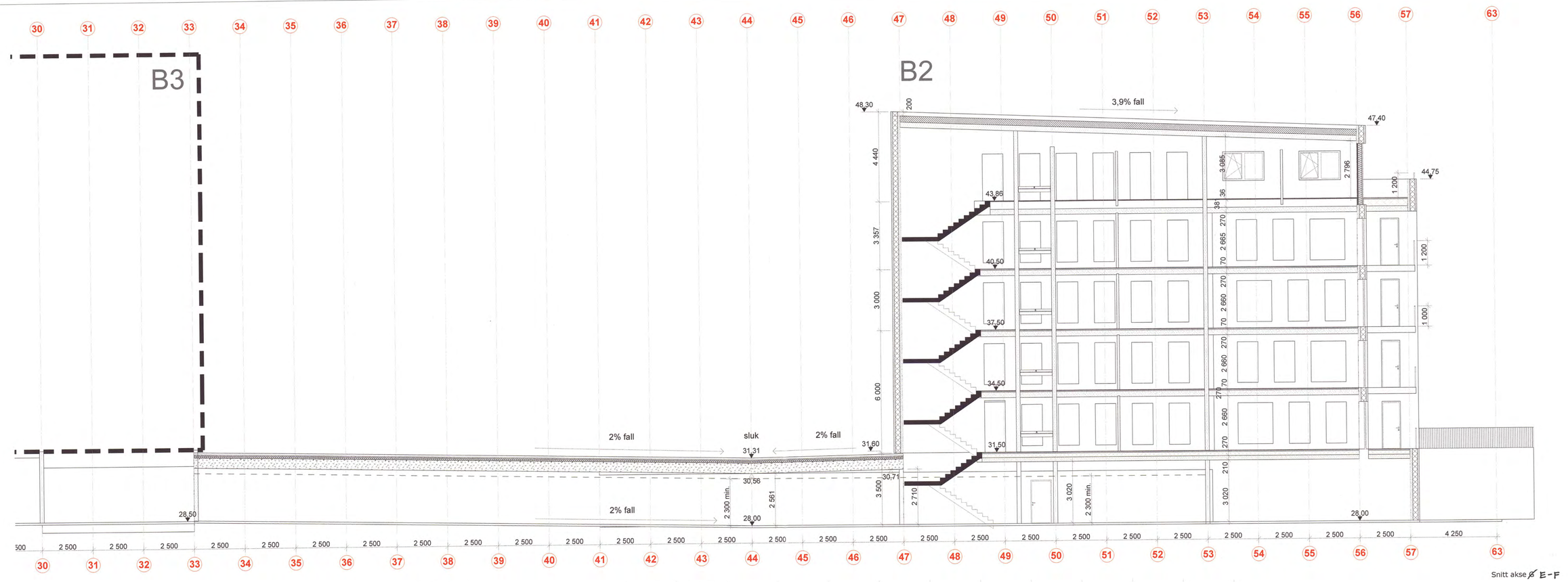
AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

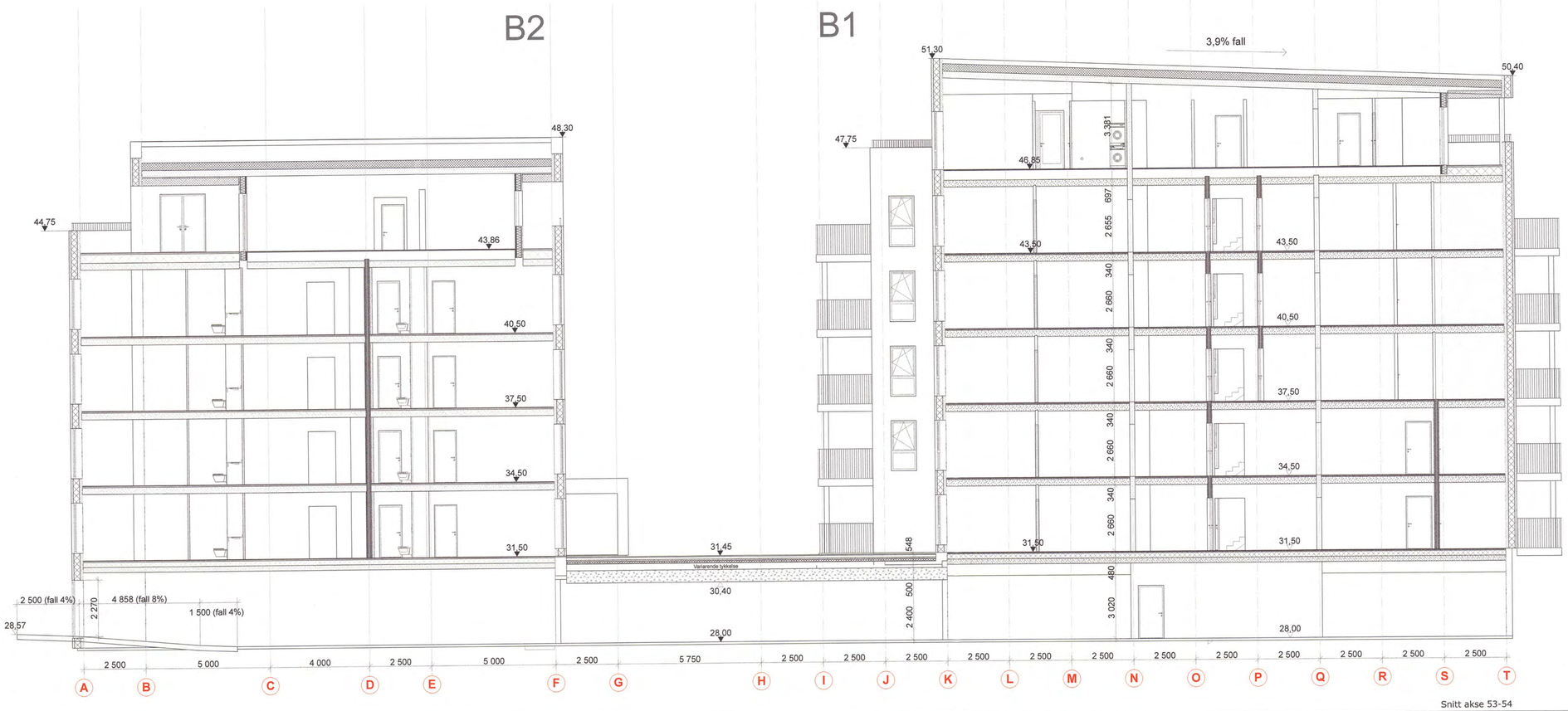
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-010	

Filplassering: X:\Kunder\Prosjekt\3087 Ring plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - AROS\3087-19-Komp.pln



Snitt akse E-F



Snitt akse 53-54

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Snitt

aros

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	14-07-2016	3087-19-Bygg.pln	A0-X-030	E

Filplassering: K:\Aros\Prosjekt\3087 Reg.plan LURAHAMMEREN\07 Tegninger - ARC\3087-19-Bygg.pln

Fasade mot nord

Snitt E-F

Fasade mot vest ved B2

Snitt 53-54

B2

Fasade mot sør

Snitt E-F

Fasade mot øst ved B2

Fasade mot vest ved B1

B1

Takflate 371,3 m²

Fasade mot øst B1

Snitt 53-54

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Gamleveien Lura AS
Lurahammaren B1 & B2
Takplan

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	CRO	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	2016-07-14	3087-19-Komp.pln	A-X-017	

Filplassering: //Arums/Prosjekt/3087 Reg plan LURAHAMMEREN/07 Tegninger - AROS/3087-19-Komp.pln

Ingen opplysninger om avgifter og restanser da fellesregning sendes sameiet. Vi oppfordrer til å ta kontakt med sameiet for nærmere opplysninger om årlige kommunale avgifter for aktuelle boenhet

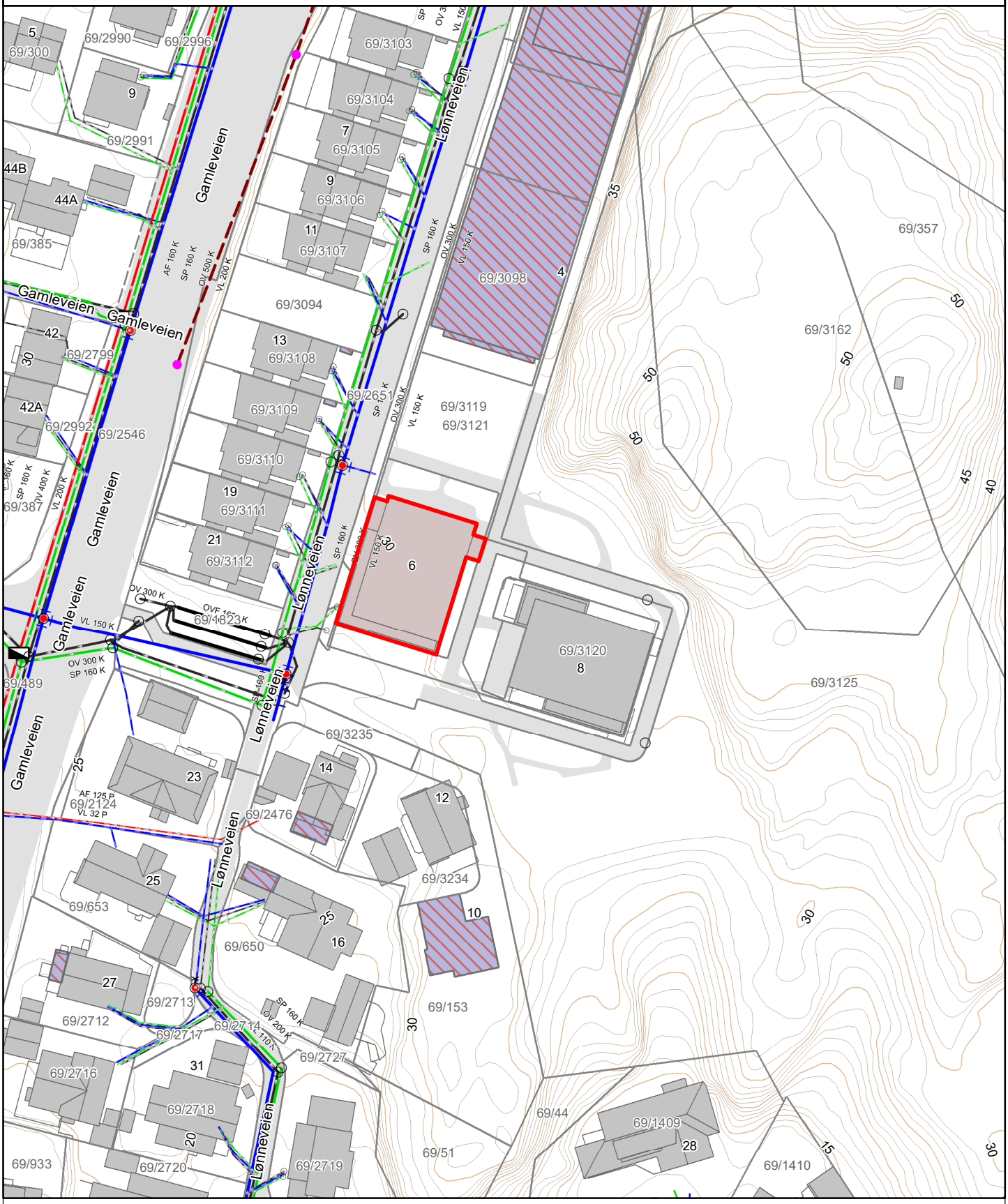
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/27
Dato: 2026-09-30
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.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 11.08.2017

Deres ref:		Vår ref:	16/09234-13
Saksbehandler:	Kari Steine Aase	Arkivkode:	69/1823

Igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4 (3)

Gnr./Bnr: 69/1823	Byggeadresse: ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	AROS arkitekter AS, Langgata 10, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Søknad om tillatelse datert: 08.06.2017 mottatt: 08.06.2017
Siste dokument mottatt: 11.08.2017

Fakta: Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to boligblokker med parkeringskjeller 09.11.2016. Det søkes nå om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Søknaden gjelder for følgende deler av tiltaket: Del 1: Boligblokk B1 med parkeringskjeller frem til boligblokk B3.

Gjeldende plan: Detaljreguleringsplan nr. 2014122 og kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4 (3) gis igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Kristin Totland
Seksjonsleder Byggesak

Kari Steine Aase
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Endring i gebyrregulativ for Sandnes kommune fra 01.01.2017

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Behandling av søknader om midlertidige brukstillatelser medfører mye ekstraarbeid for kommunen og vil fra 01.01.2017 være gebyrlagt. Gebyret er fastsatt til 2.200 kroner.

Målet er at flere byggesaker avsluttes direkte med ferdigattest, og bidra til at det kun unntaksvis utstedes midlertidig brukstillatelse.

Gebyr for utstedelse av ferdigattest, er inkludert i gebyr for behandling av søknad om godkjenning av tiltak.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 18.10.2017

Deres ref:		Vår ref:	16/09234-26
Saksbehandler:	Kari Steine Aase	Arkivkode:	69/1823

Igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4 (3)

Gnr./Bnr: 69/1823	Byggeadresse: ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	AROS arkitekter AS, Langgata 10, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Gamleveien Lura AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Søknad om tillatelse datert: 18.09.2017 mottatt: 18.09.2017
Siste dokument mottatt: 18.09.2017

Fakta: Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to boligblokker med parkeringskjeller 09.11.2016. Det søkes nå om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Søknaden gjelder for følgende deler av tiltaket: Del 2: Boligblogg B2.

Gjeldende plan: Detaljreguleringsplan nr. 2014122 og kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4 (3) gis igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kari Steine Aase
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
AROS arkitekter AS		Langgata 10	4306 SANDNES
Gamleveien Lura AS		Postboks 507 Skøyen	0214 OSLO

Endring i gebyrregulativ for Sandnes kommune fra 01.01.2017

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Behandling av søknader om midlertidige brukstillatelser medfører mye ekstraarbeid for kommunen og vil fra 01.01.2017 være gebyrlagt. Gebyret er fastsatt til 2.200 kroner.

Målet er at flere byggesaker avsluttes direkte med ferdigattest, og bidra til at det kun unntaksvis utstedes midlertidig brukstillatelse.

Gebyr for utstedelse av ferdigattest, er inkludert i gebyr for behandling av søknad om godkjenning av tiltak.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602435825
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974410737	GAMLEVEIEN LURA AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	69	3120

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	69	3120	0	1	45 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	2	71 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	3	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	4	101 / 3782	Boligseksjon	Ja	Ja
1102	69	3120	0	5	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Ja
1102	69	3120	0	6	45 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	7	71 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	8	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	9	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	10	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	11	132 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	12	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	13	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	14	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	15	132 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	16	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	17	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	18	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	19	132 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1550154/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04

Side 1 av 13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	69	3120	0	20	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	21	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	22	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	23	152 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	24	122 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	25	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	26	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	27	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	28	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	29	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	30	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	31	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	32	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	33	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	34	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	35	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	36	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	37	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	38	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	39	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	40	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	41	154 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	42	128 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1550154/200

Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sandnes kommune	Pb 583 4302 SANDNES	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Haver Advokatfirma v/ adv. Christer Bjørnevik	817 252 532	c.bjornevik@haver.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kanalsletten 4	4033	Stavanger	971 83 520

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes	69	3120	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
974 410 737	Gamleveien Lura AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	45		13	B	101		25	B	109		37	B	109		49			
2	B	71		14	B	85		26	B	106		38	B	106		50			
3	B	56		15	B	132		27	B	55		39	B	55		51			
4	B	101	G B	16	B	56		28	B	77		40	B	77		52			
5	B	85	G	17	B	101		29	B	109		41	B	154		53			
6	B	45		18	B	85		30	B	106		42	B	128		54			
7	B	71		19	B	132		31	B	55		43				55			
8	B	56		20	B	56		32	B	77		44				56			
9	B	101		21	B	101		33	B	109		45				57			
10	B	85		22	B	85		34	B	106		46				58			
11	B	132		23	B	152		35	B	55		47				59			
12	B	56		24	B	122		36	B	77		48				60			
Sum tellere:		3782				Nevner =		3782											

Dato	Innsenderens underskrift
11/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
FORUS 11/10-18		Lurahammaren Bolig AS, org. nr. 918 468 714, v/ Øyvind Bjørke iht. vedl. fullmakter
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

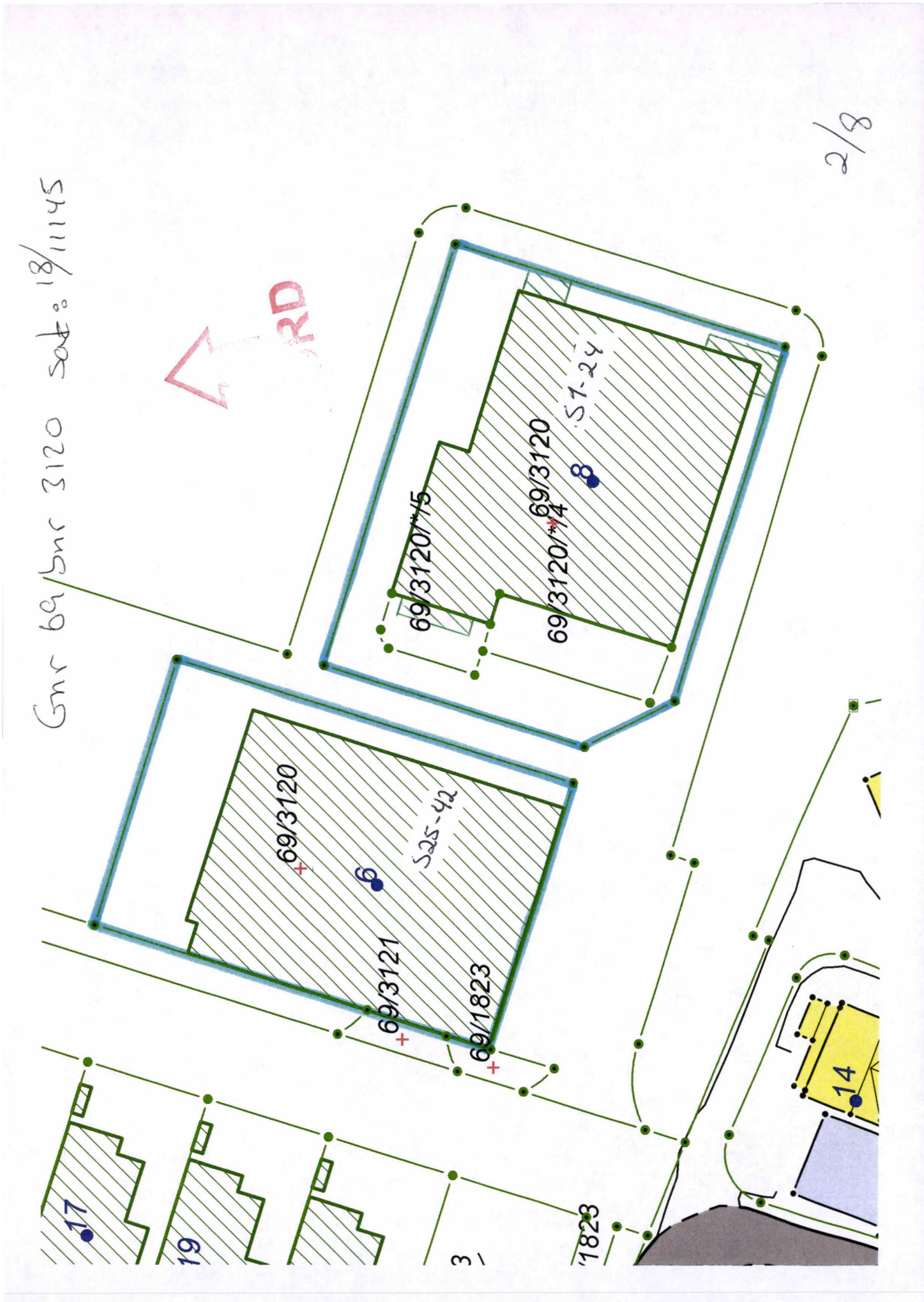
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

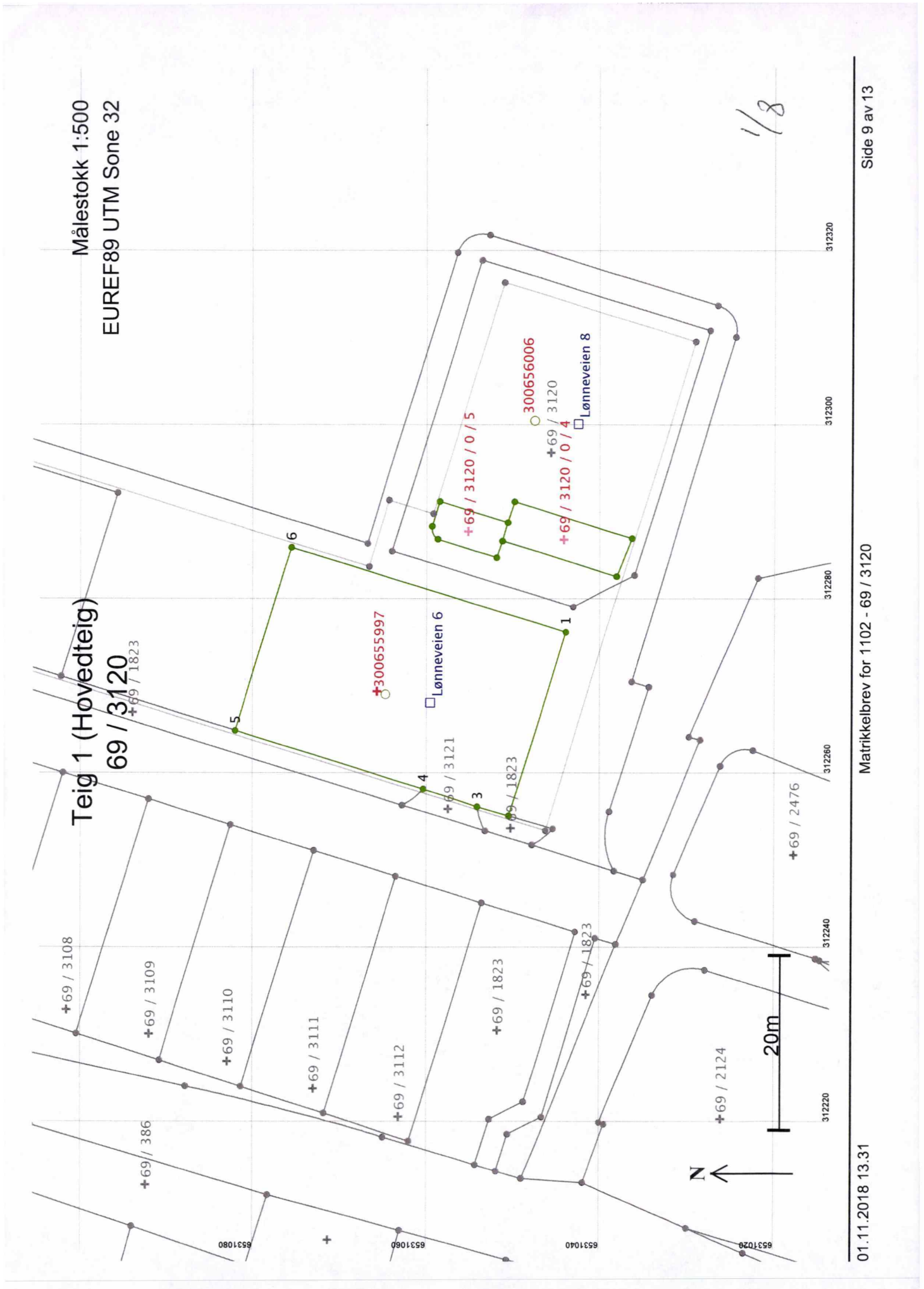
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	SANDNES	69	3120	

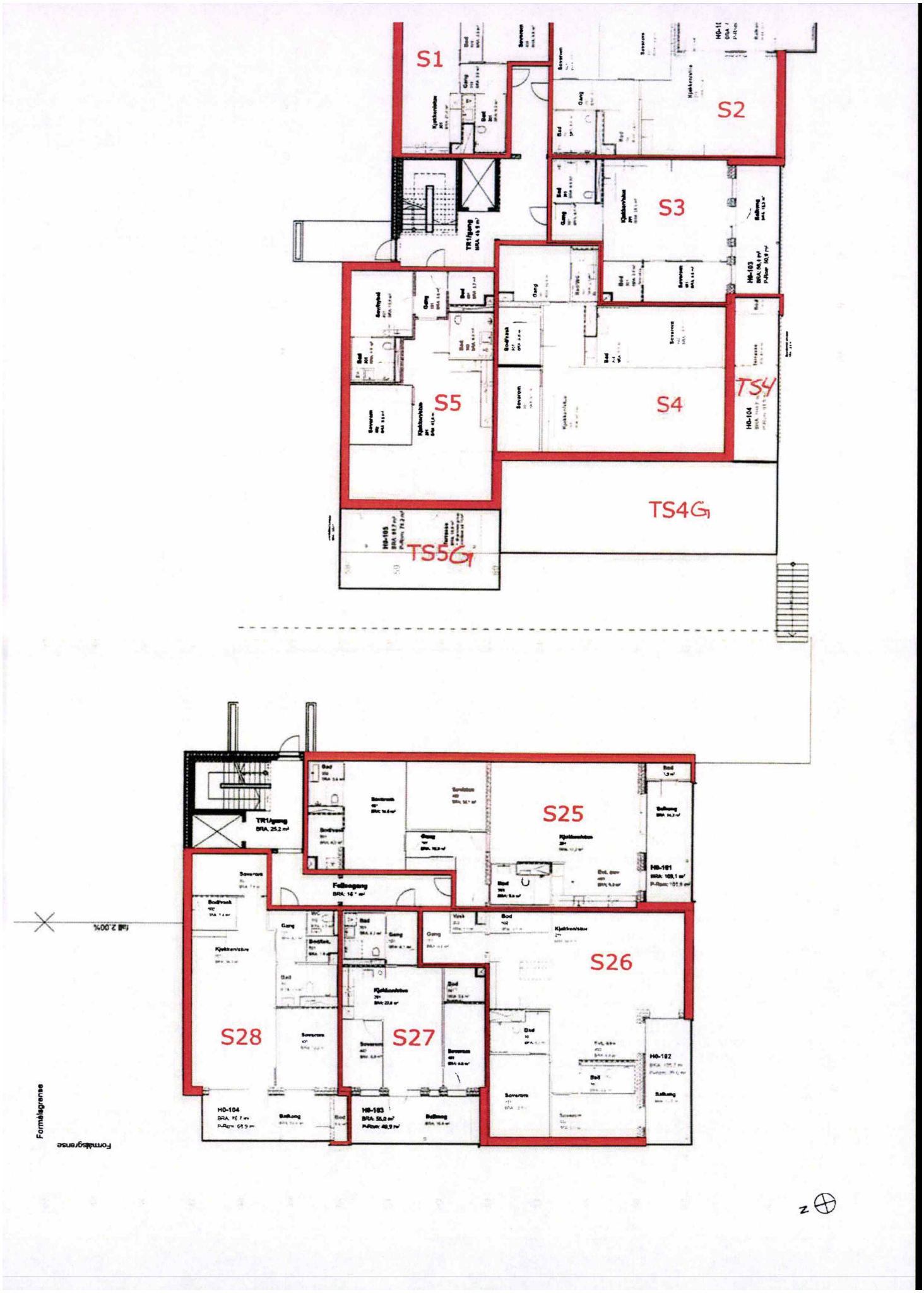
Dato	Underskrift	Stempel
2.11.2018	Tollef Eira	SANDNES KOMMUNE GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Gnr 69/bnr 3120 Sak. 18/11145
2/8
69/3120
S1-24
8
69/3120/*5
69/3120/*4
69/3120
S25-42
6
69/3121
69/1823
14
17
19
1823

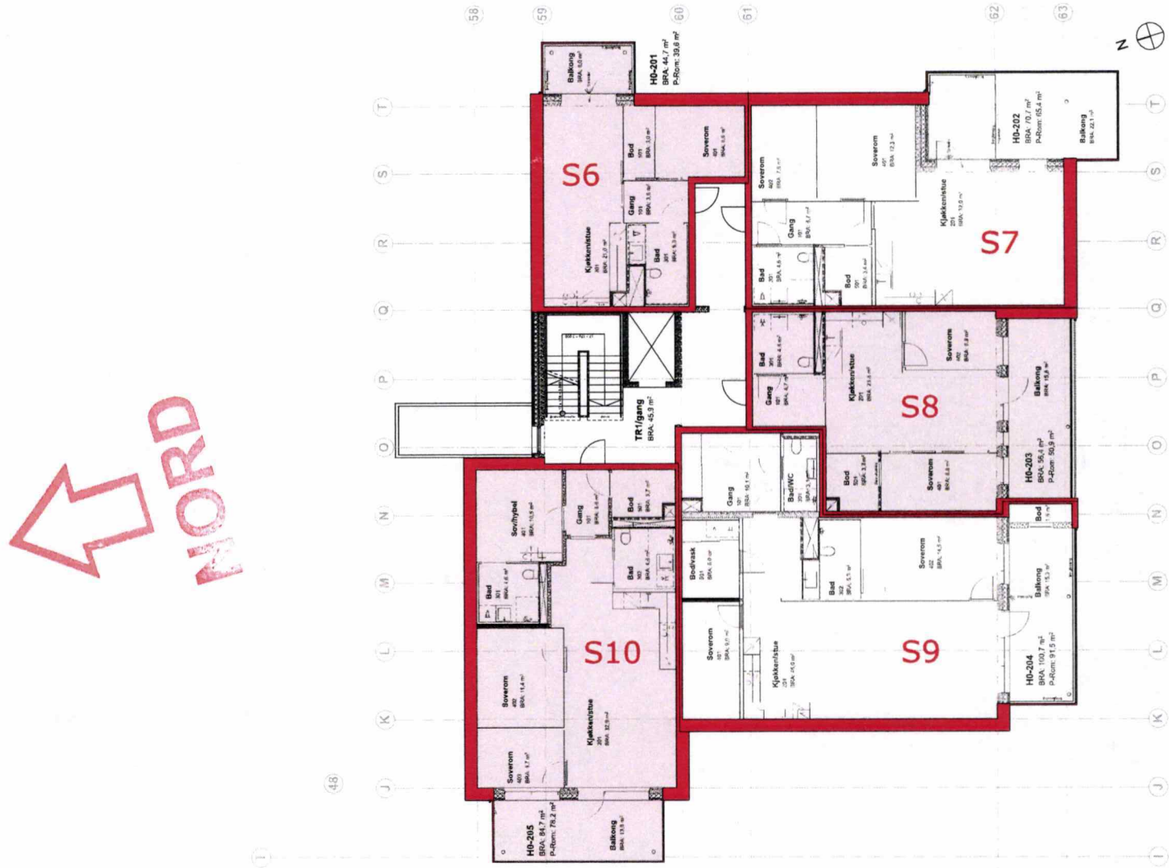

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
69 / 3120
+69 / 1823
+300655997
Lønneveien 6
+69 / 3121
+69 / 1823
+69 / 3120 / 0 / 5
+300656006
+69 / 3120
+69 / 3120 / 0 / 4
Lønneveien 8
+69 / 2476
+69 / 2124
+69 / 3108
+69 / 3109
+69 / 3110
+69 / 3111
+69 / 3112
+69 / 1823
+69 / 1823
+69/ 386
1
3
4
5
6
312320
312300
312280
312260
312240
312220
6531080
6531060
6531040
6531020
20m
N
01.11.2018 13.31
Matrikkelbrev for 1102 - 69 / 3120
Side 9 av 13

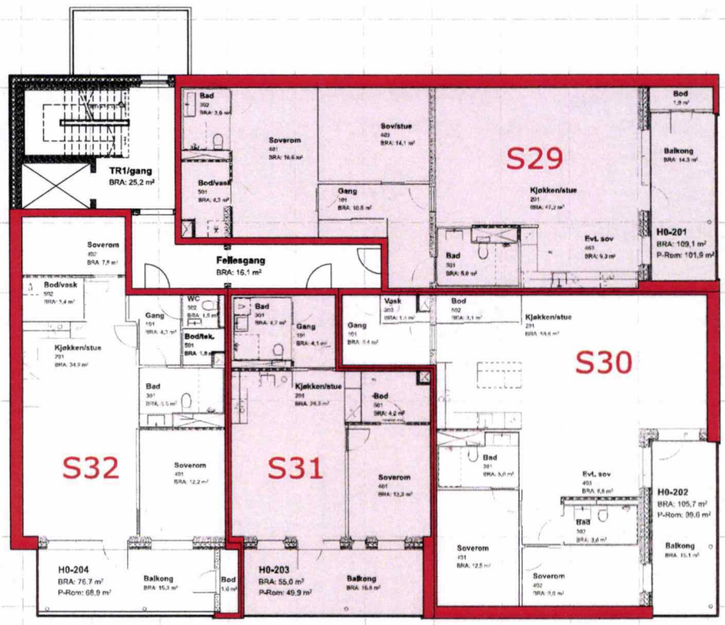

S1
S2
S3
S4
S5
TS4
TS4G
TS5G
S25
S26
S27
S28
Fellesgang
TR1/gang
Formålsgrense

Attestert kopi av dok.nr. 2018/155015-154/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04
Kartverket

Gnr 69 bnr 3120 sak: 18/11145

4/8





REV.	AVE.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
0		2018-08-21	CRO	Seksjonering med tilleggsarealer

Lurahammaren Bolig AS
Lurahammaren
Seksjoneringsplan 2. Etasje

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU/CRO	CRO/BMU	BMU	Arbeidstegninger

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	17-02-2017	3087-19-Bygg.pln	A1- Y-212	0

Side 10 av 13

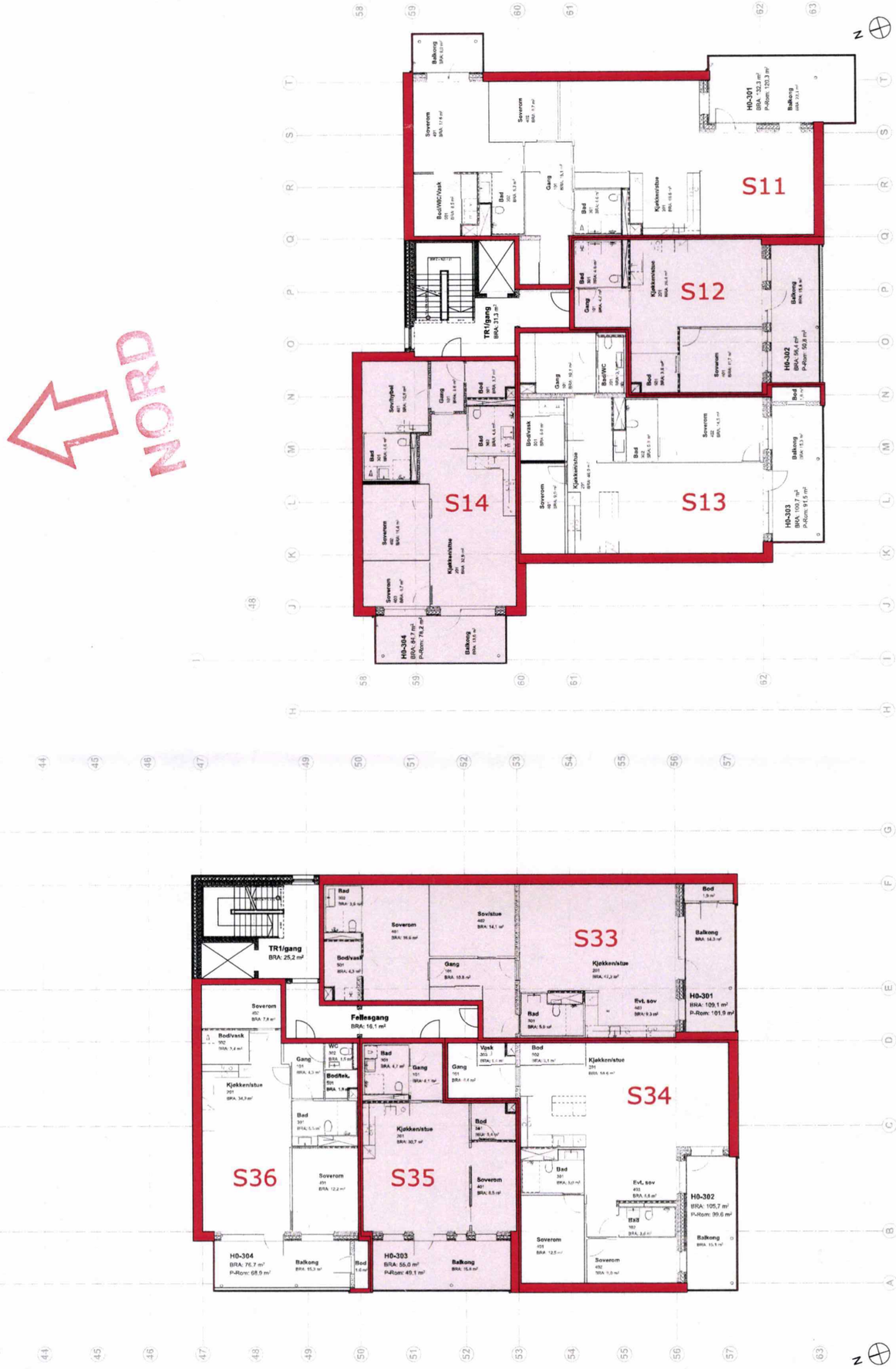
Attestert kopi av dok.nr. 2018/155015
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04

Kartverket

54/200

Gnr 69 bnr 3120 sak: 18/11145

5/8



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
0		2018-08-21	CRO	Seksjonering med tilleggsarealer

Lurahammaren Bolig AS
Lurahammaren
Seksjoneringsplan 3. Etasje

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
TLF.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 134

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU/CRO	CRO/BMU	BMU	Arbeidstegninger
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	17-02-2017	3087-19-Bygg.pln	A1- Y-213	0

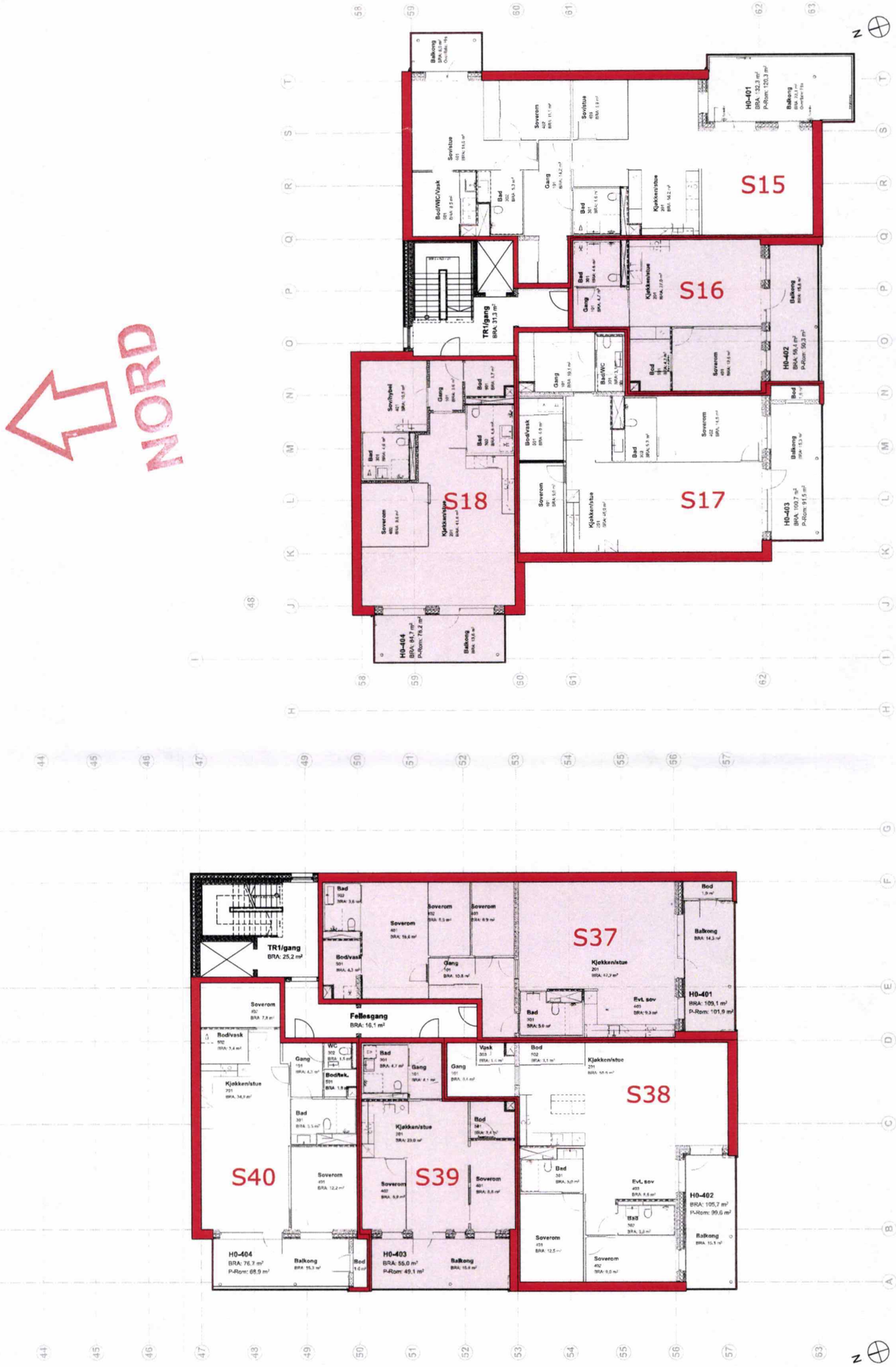
Side 11 av 13

Attestert kopi av dok.nr. 2018/155015-154/2004
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04

Kartverket

Gnr 69 bnr 3120 sak: 18/11145

6/8



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
0		2019-06-21	CRO	Seksjonering med tilleggsareal

Lurahammaren Bolig AS
Lurahammaren
Seksjoneringsplan 4. Etasje

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU/CRO	CRO/BMU	BMU	Arbeidstegninger

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	17-02-2017	3087-19-Bygg.pln	A1- Y-214	0

Side 12 av 13

Attestert kopi av dok.nr. 2018/155015-154/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 15:04

Kartverket

Gnr 69 bnr 3120 sak: 18/11145

7/8



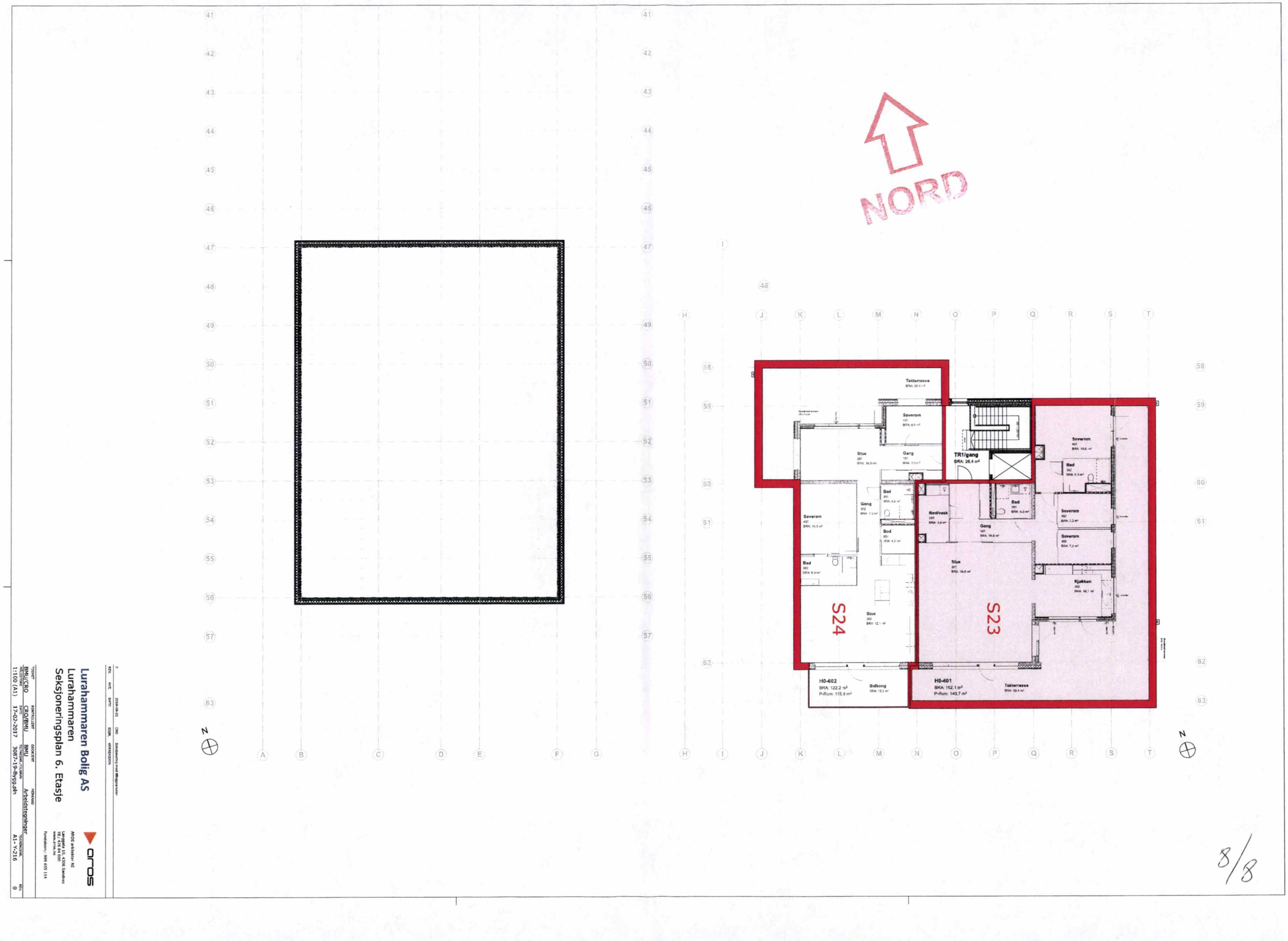
REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
0		2019-06-21	CRO	Seksjonering med tilleggsarealer

Lurahammaren Bolig AS
Lurahammaren
Seksjoneringsplan 5. Etasje

AROS

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	HENKNAD	
BMU/CRO	CRO/BMU	BMU	Arbeidstegninger	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSHR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	17-02-2017	3087-19-Bygg.pln	A1- Y-215	0



69 bnr 3120 Sak: 18/1145

8/8

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
958 427 700
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 326756 Tinglyst: 19.03.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Lurahammaren Bolig AS, org. nr. 918 468 714, er gitt generalfullmakt av hjemmelshaver Gamleveien Lura AS, org. nr. 974 410 737, over gnr. 69 bnr. 3119 i Sandnes kommune (heretter benevnt «Eiendommen»).

Lurahammaren Bolig AS erklærer at følgende rettigheter skal tinglyses i Eiendommen:

1. Rett til parkeringsplass(er)

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én parkeringsplass i Eiendommen:

snr. 10, 14, 18 og 22

2. Boder

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én bod hver i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

snr. 10, 14, 15, 18, 22-27, 31, 33, 34 og 36

3. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av parkeringsplasser og boder følger en egen parkerings- og bodplan som forvaltes av Eiendommens styre. Parkerings- og bodplanen er på tidspunktet for denne erklæringen ikke fastsatt.

Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen. Reglement er på tidspunktet for denne erklæringen ikke fastsatt.

Retten til parkeringsplass(er) kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120, samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

Retten til bod kan kun transporteres hvis den seksjonen som transporterer retten fortsatt beholder rett til minst én bod etter transporten, og da bare til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120, samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

For Lurahammaren Bolig AS

Sandnes, den 15 / 3 2019

Øyvind Bjørke, iht. vedlagte fullmakter

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Egil Gjesteland

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS, org.nr. 958 427 700, har tinglyst urådighet i Eiendommen med dok.nr. 448204. Vi samtykker med dette til at nærværende erklæring tinglyses.

For EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Stavanger, den 15 / 3 2019

Egil Gjesteland
Eiendomsmegler M.N.E.F

Rekvirent:
Lurahammaren Bolig AS
Org.nr. 918 468 714
Postboks 507 Skøyen, 0214 Oslo

ERKLÆRING

Gnr. 69 bnr. 3119 i Sandnes kommune

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 69 bnr. 3119 i Sandnes kommune (heretter benevnt **Eiendommen**), Gamleveien Lura AS, org.nr. 974 410 737, erklærer at følgende heftelser skal tinglyses i Eiendommen:

1. Rett til parkeringsplass

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én parkeringsplass i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

Snr. 25-27, 33, 34, 36, 39-42

2. Rett til bod

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én bod i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

Snr. 39-42

3. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av parkeringsplasser og boder følger av egen parkerings- og bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen.

Retten til parkeringsplass kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120, samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

Retten til bod kan kun transporteres hvis den seksjonen som transporterer retten fortatt beholder minst én bod etter transporten, og da bare til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

Sandnes, 14. januar 2021

For Gamleveien Lura AS:

Kjersti Alvik Kulleseid

Kjersti Alvik Kulleseid, styrets leder

Doknr: 228853 Tinglyst: 24.02.2021
STATENS KARTVERK



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Lønneveien 6

Nabolaget Lura - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Lurahammaren Linje 6, N84	3 min 0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	6 min 2.5 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.9 km

Skoler

Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 ... 233 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Tryggheim Forus vgs	8 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Lura	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

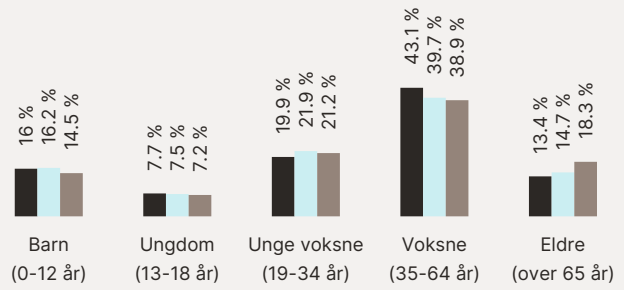
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lura	2 408	967
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rissebærstraen barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Gamleveien PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Lura	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 90/100

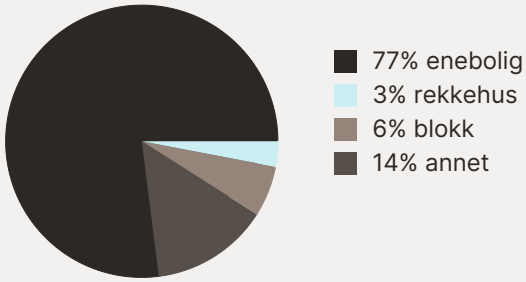
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Lura ungdomsskole, ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
Rissebærbingen Ballspill	8 min 0.6 km
InterPadel Forus	14 min
CrossFit Centrum	20 min

Boligmasse



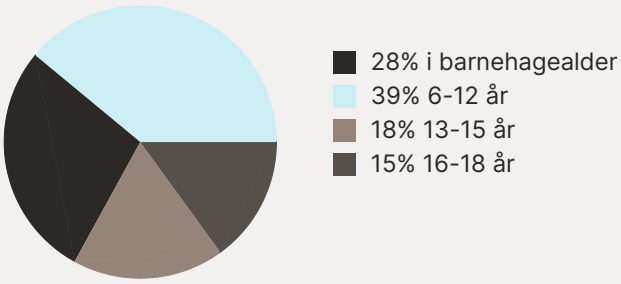
«Meget sentralt ift kjøpesenter (Kvadrat), arbeidsplasser (Forus), og kommunikasjon (buss og E39).»

Sitat fra en lokalkjent

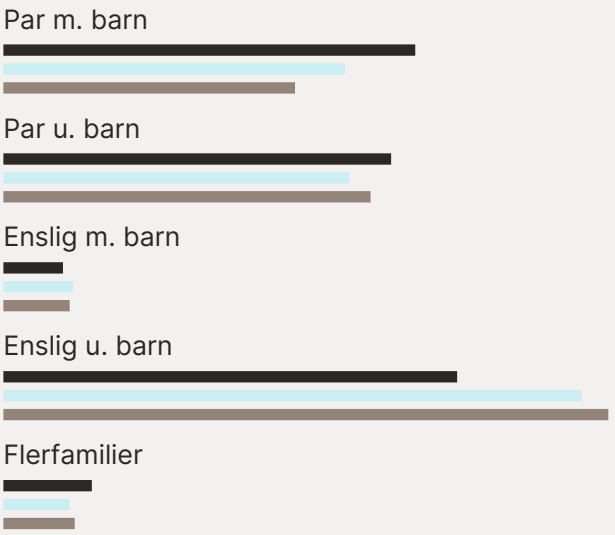
Varer/Tjenester

Kvadrat	22 min
Vitusapotek Lura	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



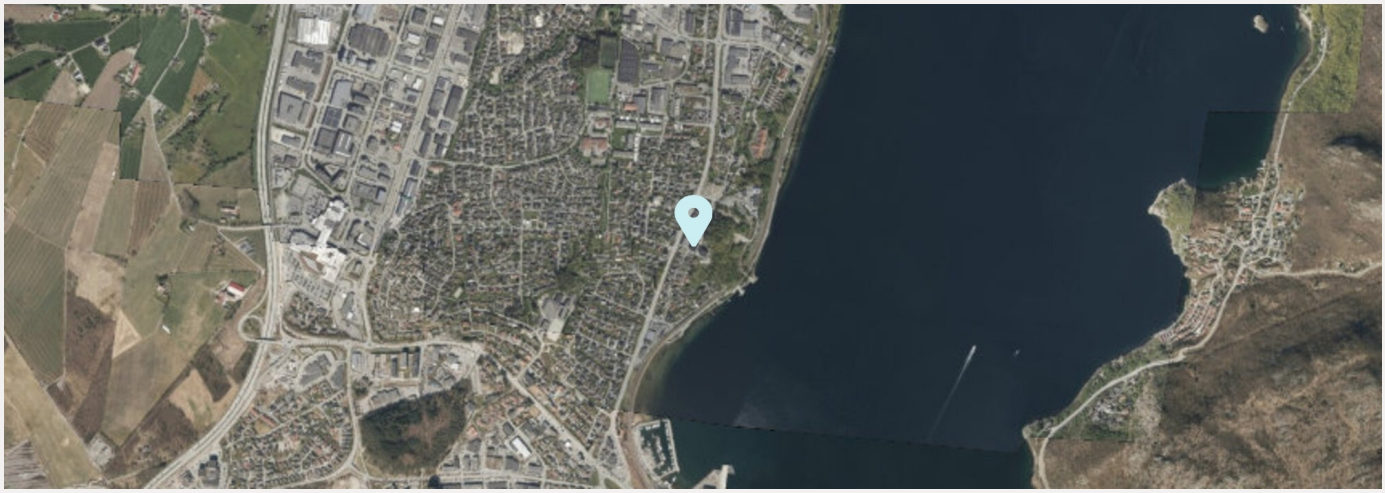
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026