

PROAKTIV

Tiltalende leilighet med 3 soverom

Sentral og barnevennlig
beliggenhet

TYRIHANSVEIEN 26B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LURA

Tiltalende leilighet med 3 soverom, innglasset balkong og garasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tyrihansveien 26B, 4315 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 1104, andelsnr. 88, org.nummer 946976490 i LURAHAMMEREN BORETTSLAG

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 141.660,-

Totalpris: 3.901.156,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 111 m²

BRA-i: 93 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 18022.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.246,-

Felleskostnader inkl.: Renhold på fellesarealer, tv, lån fasade, garasje, forretningsfører, forsikringer, kommunale avgifter, vaktmestertjenester m.m.

Energimerke: Energiklasse: Mørkegul E.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	140		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



LURA

Kommune: Sandnes / Område: Lura

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

Beliggenhet

Tyrihansveien 26B har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boområde i Sandnes. Området kjennetegnes av gode boforhold med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og fredelige rammer for både barnefamilier, par og enslige.

Sandnes sentrum ligger innen kort avstand og byr på et rikt servicetilbud med et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, caféer, restauranter og kulturtilbud. Kjøpesenteret Kvadrat ligger en kort tur unna. Det er også gode kollektivforbindelser i nærheten, som gir enkel og effektiv adkomst til både sentrum, nabokommuner og Stavanger-regionen for øvrig.

Området er godt tilrettelagt for en aktiv hverdag, med flotte turområder, grøntarealer i nærområdet. Her finnes fine turstier og friområder som egner seg godt til både hverdagsmosjon og familieutflukter. Det er også kort vei til skoler, barnehager og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Eventyrveien Linje 6, N84	5 min 0.5 km
🚶 Gausel stasjon Linje L5	7 min 3 km
✈ Stavanger Sola	17 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 14 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gamleveien PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Porsmyrveien PostNord	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Kvadrat	18 min
📦 Vitusapotek Lura	15 min

SPORT

⚽ Lura stadion Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
🏊 Lurahallen Aktivitetshall	3 min 0.3 km
🎾 InterPadel Forus	11 min
🏋 CrossFit Centrum	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kvadrat Kjøpesenter - Ansattparkering	14 min
---	--------

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



idrettstilbud, noe som gjør beliggenheten svært attraktiv for barnefamilier.

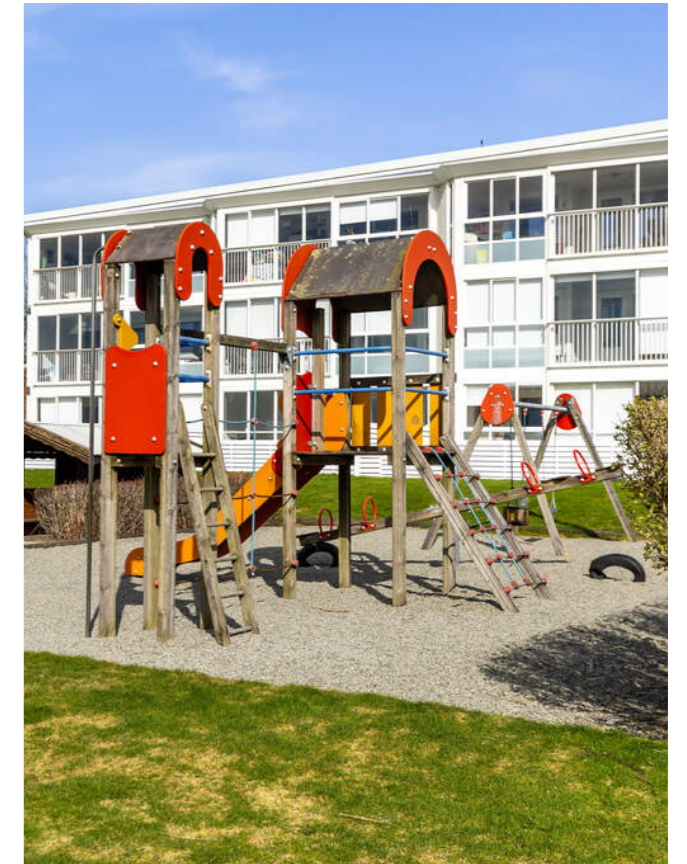
Alt i alt byr Tyrhansveien 26B på en kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser – et trivelig sted å bo med nærhet til det meste Sandnes har å tilby.

SKOLER

Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	2 min 0.1 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	5 min 0.5 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Tryggheim Forus vgs	5 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Porsholen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Rabalder barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Lura, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL TYRIHANSVEIEN 26B

Vi starter utendørs - boligen har innglasset balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

18 022 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet. Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur/yttervegg i betong. Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein, og kledd med trepaneler. Etasjeskiller i betong. Vinduer og dører med isolerglass. flatt tak betongelement som er antatt tekket med papp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør (2011) i tre. Innglasset balkong i betong.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert

totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken m/gang > Overflater og innredning
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 27. januar 2026)

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



BARNEVENNLIG



Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen er en del av borettslag, og selger har eid og bodd i leiligheten siden overtakelse, i mer enn 5 år.

Det er opplyst om tidligere fukt i vegg på bad. Dette er fulgt opp med arbeid utført i 2026, hvor tapet ble revet og det ble lagt ny membran og overflatebehandling.

Det har tidligere vært lekkasje i tak før selger overtok boligen, men dette er opplyst å være utbedret, og det er ikke kjent om videre problemer.

Det er utført enkle arbeider på det elektriske anlegget i 2020, bestående av bytte av stikkontakter og lysbrytere. Arbeidet er utført av ufaglærte.

Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje: Entré/gang, 3 soverom, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken m/gang, bad/vaskerom.
Ellers: sportsbod i blokkens underetasje, samt garasje.

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 93 kvm
BRA-b: 18 kvm
Total BRA: 111 kvm

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

Ikke målbare arealer

Innglasset balkong 17,50 m² TBA
Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.
Utvendig bod ikke tilgjengelig derfor ikke oppmålt, befaringsdagen.

Standard

INNSENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt tak element.
Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i yttertak, men at dette har blitt utbedret, konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Hvitmalt profilerte dører.
Merknad:
-Stedvis noe bruksmerker i overflater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeåret, oppgradert i overflater og noe utstyr i 2026.

I forbindelse med oppgradering oppstod det lekkasje fra vannuttak til vaskemaskin. Skade er utbedret, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Vinylbelegg på gulv og våtromsmaling på vegg.
Utstyr: Servant i innredning, dusnisje, og vannutak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15.

Høydeforskjell

fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

124.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



STUE



Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Fuktvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av

laminat. Trolig montert på tidlig 2000 tallet.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevnt mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Toalettrom

Laminat på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling.

Utstyr: Toalett, og servant innredning.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Eier opplyser at stoppekran vil bli skiftet foran salg. Arbeid skal utføres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegget fungerer ved enkel test, men alder på sentralanlegget (boligblokk fra 1974) gir usikker driftssikkerhet, effektivitet og luftmengder.

Risiko for redusert luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon over tid.

Anbefales jevnlig service, og kontroll av anlegget.

Bereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen, anbefales kontrollert ved tilgang.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere





bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i kravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Merknad:

- Ukjent alder på brannslukningsapparat.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppvarming

Elektrisk

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

SPISESTUE



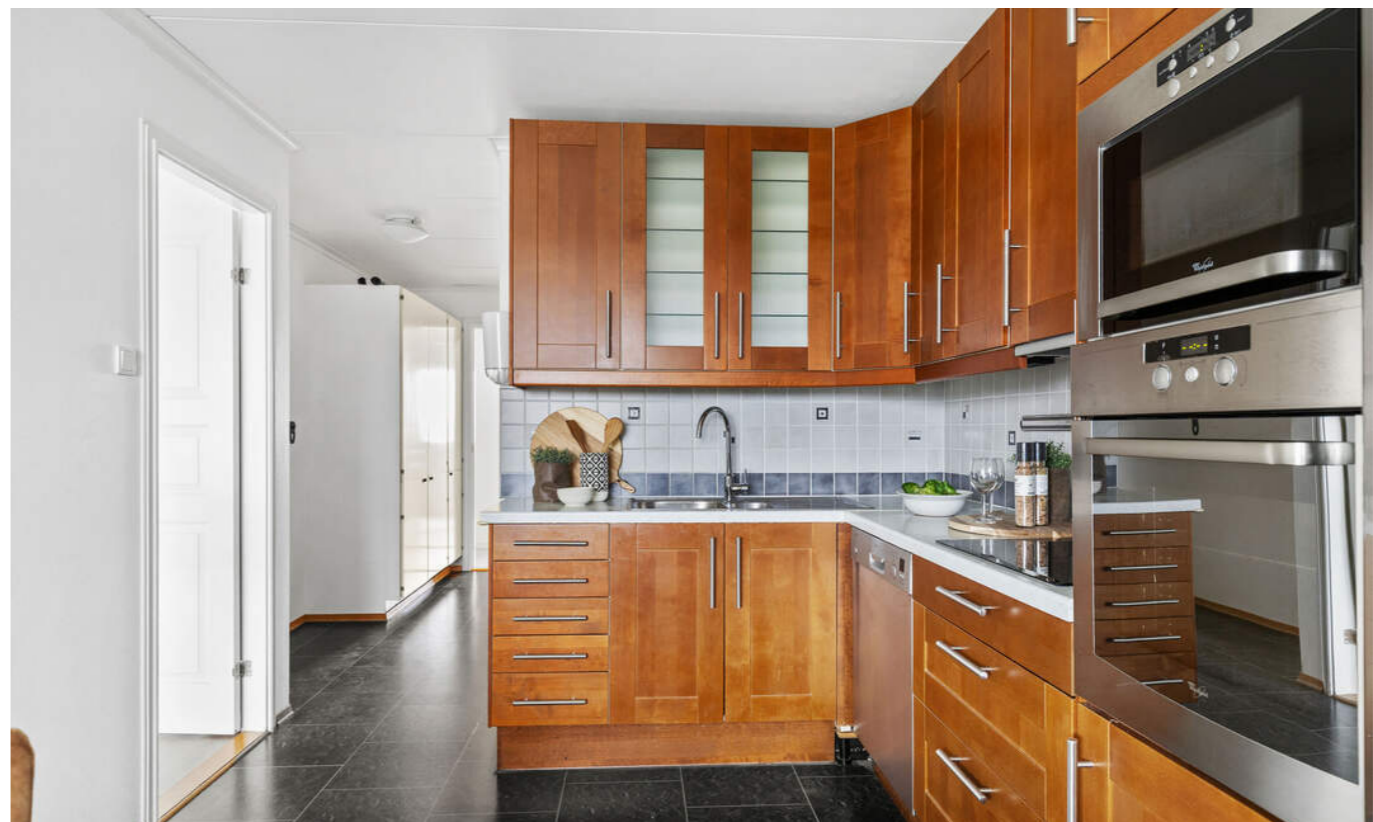
GOD PLANLØSNING

I stuen er det plass til både sofakrok og større spisebord



KJØKKEN





BAD

Delikat bad med ny baderomsinnredning



SOVEROM

Det er totalt tre soverom i leiligheten.

Hovedsoverommet er utstyrt med dobbel garderobe



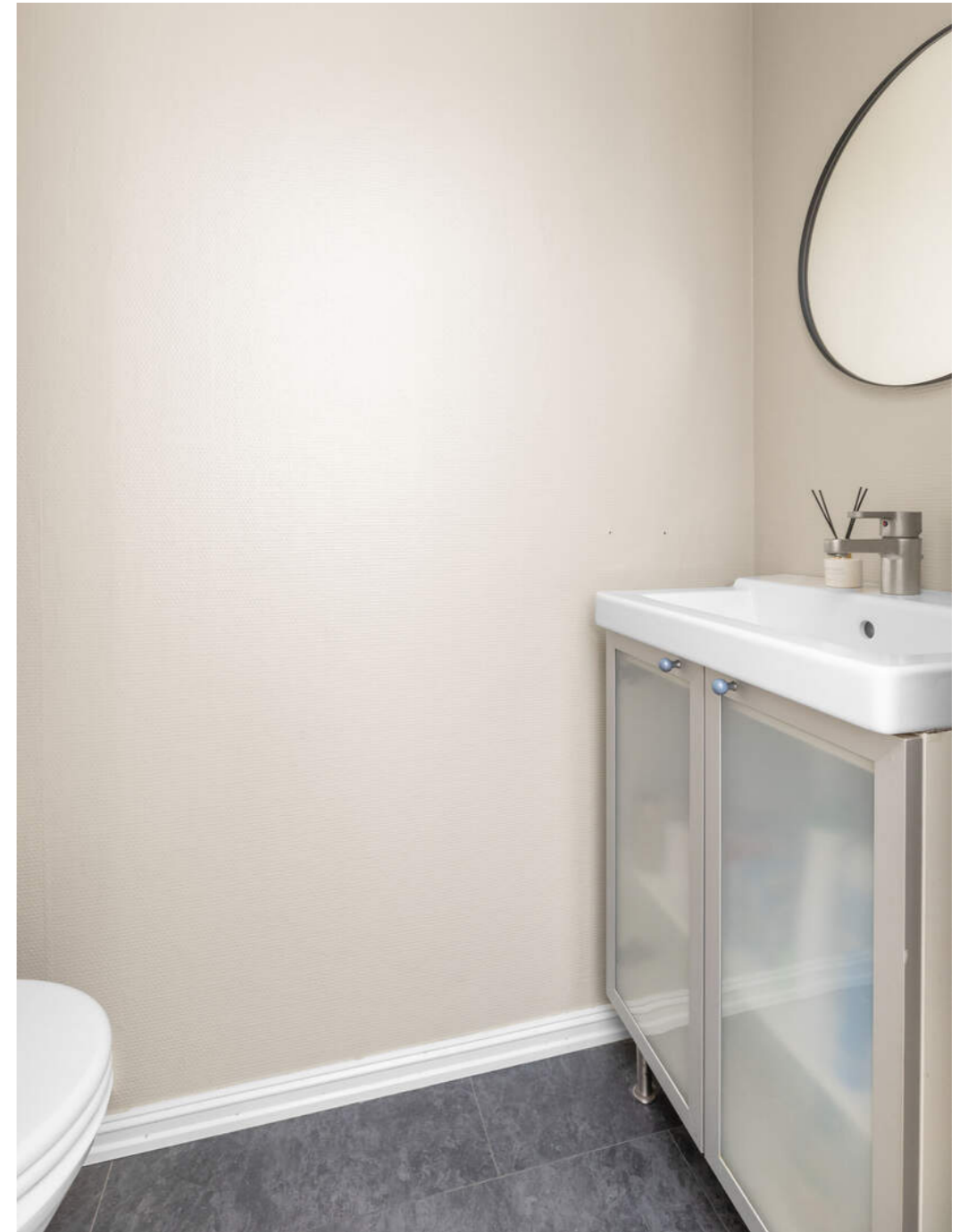
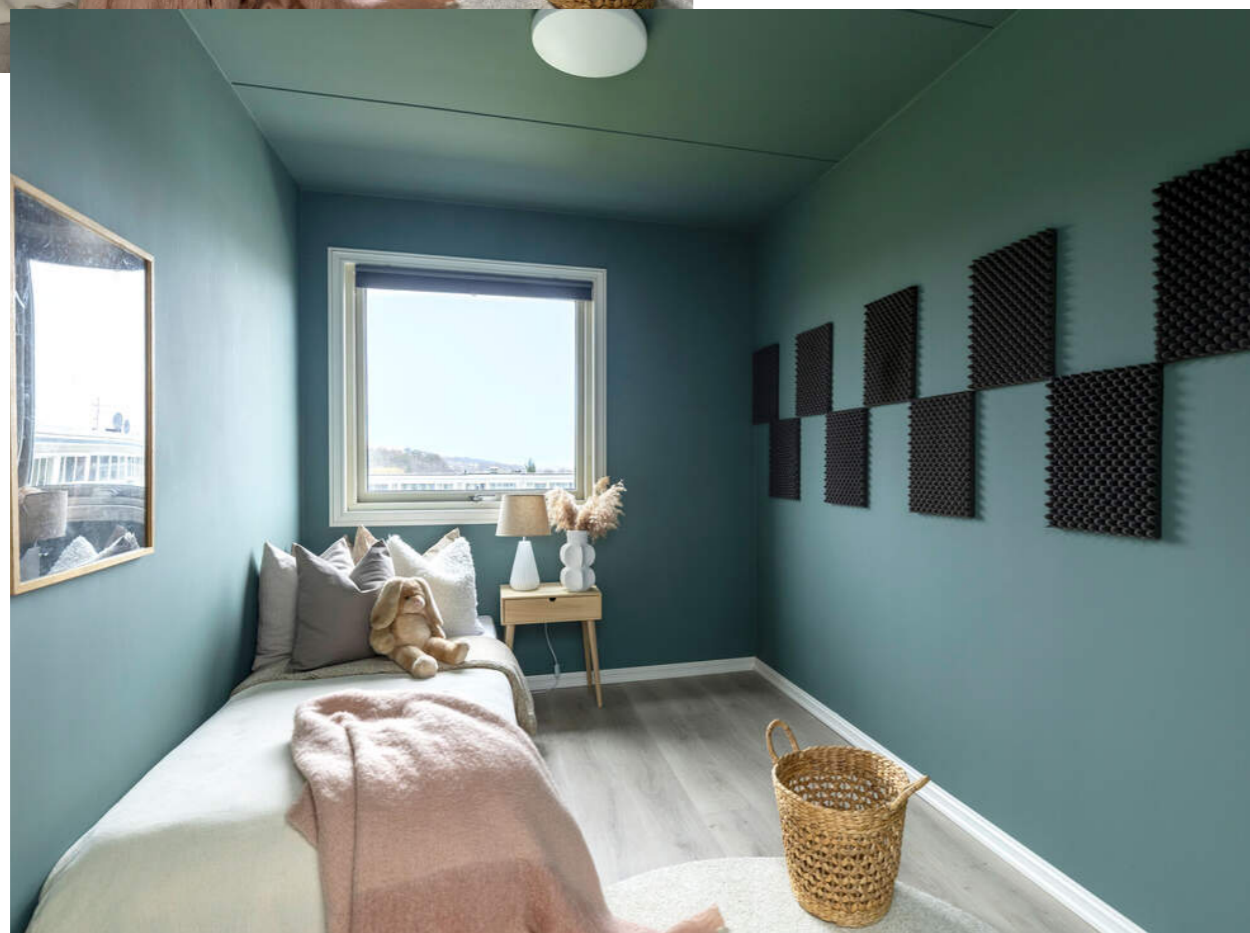


SOVEROM NR 2





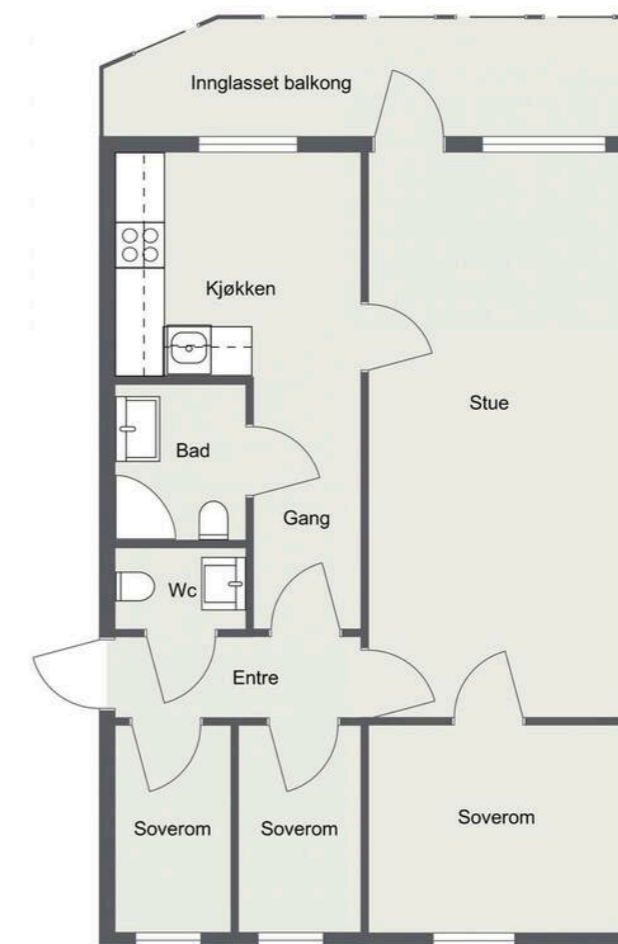
SOVEROM NR 3



GJESTETOALETT

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantevning er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

MARKEN LITE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Borettslaget består av 4 lavblokker med 99 andeler.
- Egne ordensregler vedr. dyrehold, se husordensreglene pkt. 19.
- Vaktmestertjenester.
- 3- og 4 roms leiligheter har garasje tilknyttet leiligheten. De dette gjelder er registrert med garasjeleie i fellesutgiftene. Eier kan også leie ut garasjen.
- Borettslaget har 4 garasjer som leies ut etter liste. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Alle leiligheter har bod i kjeller.
- Borettslaget har i tillegg boder som kan leies.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox som leverandør. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Lading av elbil . Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

7.246,-

Felleskostnader inkluderer

Renhold på fellesarealer, tv, lån fasade, garasje, forretningsfører, forsikringer, kommunale avgifter,

vaktmestertjenester m.m.

Andel fellesgjeld

141.660,- per fredag, 20. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 135579423, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2026: 1.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 20.02.2026: 14 024 298
Andel av saldo: 141 660
(siste termin 30.12.2040)
Fastrente i 5 år fra 01.12.21.
Fastrente 1,798%

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses parallelt med salget. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke



nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Tillatt med hund og katt. Se vedlagte husordensregler for borettslaget for nærmere informasjon.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 88129249

Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Formuesverdi primær

731.379,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.925.515,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 3. november 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan
Id: 79103
Navn: Reguleringsplan for et område mellom gate 670 – Hamraveien og Tyrihansveien på Lura
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.03.1980
Delarealer:

Delareal: 0 kvm
Formål: Felles avkjørsel
Delareal: 0,02 kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal: 0,07 kvm
Formål: Kjørevei

Reguleringsplan
Id: 6602-02

Kjerneinformasjon

Navn: Endret regulering for del av Lura nord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12.09.1972
Delarealer:

Delareal: 0 kvm
Formål: Boliger

Reguleringsplan
Id: 79114
Navn: Reguleringsplan for Nordre Lura – Porsholen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.11.1980
Delarealer:

Delareal: 13 034,11 kvm
Formål: Blokkbebyggelse
Delareal: 2 846,92 kvm
Formål: Felles parkeringsplass
Delareal: 2 140,04 kvm
Formål: Felles parkeringsplass
Delareal: 0 kvm
Formål: Kjørevei
Delareal: 0 kvm
Formål: Offentlig friområde

Kommuneplan
Id: 202005
Navn: Kommuneplan for Sandnes 2023–2038
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.05.2023
Delarealer:

Delareal: 18019.98 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende
Delareal: 18 021,46 kvm
KPHensynsonenavn: H190_1
KPSikring: Andre sikringssoner
Delareal: 1,48 kvm
Arealbruk: Grønnstruktur
Delareal: 18 021,46 kvm
Bestemmelsesområde: Parkeringssone 2

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 16. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)
141 660,00 (Andel av fellesgjeld)

3 891 660,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett* (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Forhåndsvarsling forkjøpsrett))
9 496,00 (Omkostninger totalt (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett))

3 892 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Forhåndsvarsling forkjøpsrett))
3 901 156,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan

Kjerneinformasjon

ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Tommy Somboon Hana

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 374 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 700,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 050.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 2 612,05, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr kr 6 725,00 og Tilstandsrapport kr 13 350,- Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 628,-

Totale kostnader kr. 87 678,-.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
20.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Tyrhansveien 26B, 4315 SANDNES	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283899
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 170093038
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 1104
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0303



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
200,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 112 kWh



Tyrihansveien 26B, 4315 SANDNES

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tyrihansveien 26B, 4315 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Tyrihansveien 26B, 4315 SANDNES

19 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyrihansveien 26B	Tyrihansveien 26B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

lengre en 5 år

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.

boende siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Hana, Tommy Somboon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

fukt vegg belegg.

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

revet tapet og ny membran med ny maling

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

Beskriv feilen og omfanget

lekkasje i tak før jeg overtok leiligheten. er nå utbedret og ingen lekkasje

4 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

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

byttet stikk kontakter og lys brytere

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53870338

Egenerklæringskjema

Name Date
Hana, Tommy Somboon 2026-02-19

Identification

 Hana, Tommy Somboon



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Hana, Tommy Somboon 19/02-2026 BANKID
23:50:54

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Tyrihansveien 26 B, 4315 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 1104

Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1156

Eiendomsverdi ref nr: XU4955

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført med grunnmur/yttervegg i betong. Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein, og kledd med trepaneler. Etasjeskiller i betong. Vinduer og dører med isolerglass. Flatt tak betongelement som er antatt teknet med papp.

Leiligheten med varierende alder og stand. Innvendige overflater stedvis oppgradert og fornyet i 2025/2026. Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør (2011) i tre. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innglasset balkong i betong. Innglasset i senere tid

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt tak element. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i yttertak, men at dette har blitt utbedret, konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer. Etasjeskiller er av betongdekke.

Hvitmalt profilerte dører
Merknad:
-Stedvis noe bruksmerker i overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret, oppgradert i overflater og noe utstyr i 2026.

I forbindelse med oppgradering oppstod det lekkasje fra vannuttak til vaskemaskin. Skade er utbedret, konferer med eier for nærmere opplysninger. Vinylbelegg på gulv og våtromsmaling på vegg. Utstyr: Servant i innredning, dusnisje, og vannutak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Stråleovn Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 124.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Trolig montert på tidlig 200 tallet. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Laminat på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling. Utstyr: Toalett, og servant innredning. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser at stoppekran vil bli skiftet foran salg. Arbeid skal utføres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere informasjon. Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonsanlegget fungerer ved enkel test, men alder på sentralanlegget (boligblokk fra 1974) gir usikker driftssikkerhet, effektivitet og luftmengder. Risiko for redusert luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon over tid.

Anbefales jevnlig service, og kontroll av anlegget. Bereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaring sagen, anbefales kontrollert ved tilgang.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i kravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).
Merknad:
Ukjent alder på brannslukningsapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

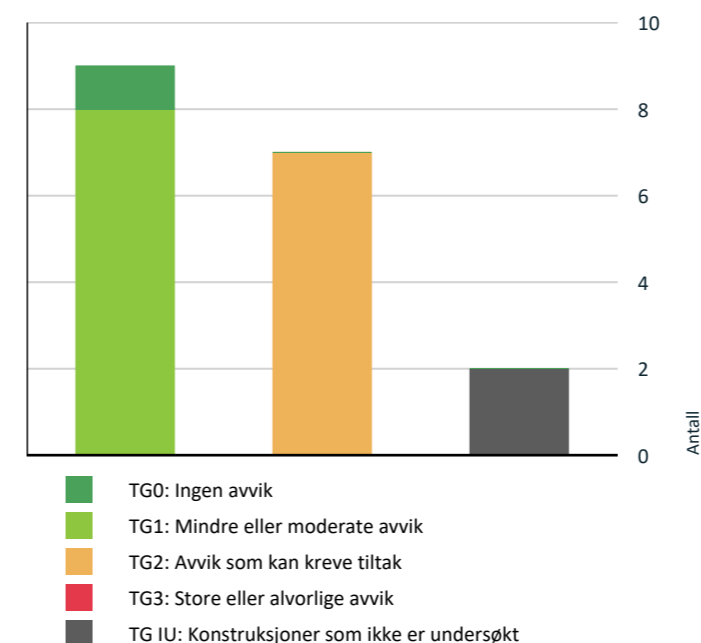
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk, men de er ikke stemplet og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1974/1993 er over forventet teknisk levetid. Økt risiko for varmetap, trekk, slitte beslag, nedsatt funksjon og begynnende råte/fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Vurdering av avvik:
Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Registrert lekkasje fra avløpsrør under vask på toalett på befaringdagen, svelling i bunnplate skap og fuktutslag i underliggende laminatgulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe mangelfull tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Manglende luftespalter hindrer luftutveksling og kan føre til over-/undertrykk, dårlig inneklime samt fuktbelastning. Dette har trolig bidratt til svelling og begynnende avskalling på dører mot gang, toalett og våtrom.

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Det er påvist skader på innredning. Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tidligere lekkasje i avløpsrør under vask. Dette har ført til fuktskader i skap og laminatgulv. Risiko for videre materialskader, mugg og redusert brukskvalitet. Manglende tilluft gir dårlig luftutveksling og kan forverre fuktbelastning.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken m/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svelling i bunnplate i skap under vaskeum, samt svelling underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin og vaskeum.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Leilighet

Tilbygg / modernisering

2026	Våtrom	Våtrom oppgradert og utstyr.
------	--------	------------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1974/1993 er over forventet teknisk levetid. Økt risiko for varmetap, trekk, slitte beslag, nedsatt funksjon og begynnende råte/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Planlegg utskifting av eldre vinduer innen få år til moderne, energieffektive løsninger.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør (2011) i tre.

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong.

Innglasset i senere tid



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt tak element.
Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i yttertak, men at dette har blitt utbedret, konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TO 2/1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører
Merknad:
-Stedvis noe bruksmerker i overflater.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, oppgradert i overflater og noe utstyr i 2026.
I forbindelse med oppgradering oppstod det lekkasje fra vannuttak til vaskemaskin. Skade er utbedret, konferer med eier for nærmere opplysninger.
Vinylbelegg på gulv og våtromsmaling på vegg.
Utstyr: Servant i innredning, dusnisje, og vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Stråleovn

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Merknader:

-Noe ujevn sparkling omliggende vannuttak/avløp.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 124.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M/GANG

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Trolig montert på tidlig 200 tallet. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Generell info:

Tilstandsrapport

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Det er registrert svelling i bunnplate i skap under vaskekum, samt svelling underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin og vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter, anbefaler overflatebehandling som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.



3. ETASJE > KJØKKEN M/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tidligere lekkasje i avløpsrør under vask. Dette har ført til fuktskader i skap og laminatgulv. Risiko for videre materialskader, mugg og redusert brukskvalitet. Manglende tilluft gir dårlig luftutveksling og kan forverre fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Vurder utskiftning av skadet skap og gulv.
Etabler tilluftspalte i dør.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Eier opplyser at stoppekran vil bli skiftet foran salg. Arbeid skal utføres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Registrert lekkasje fra avløpsrør under vask på toalett på befaringsdagen, svelling i bunnplate skap og fuktutslag i underliggende laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Skifte/utbedre avløpsrør under servant på toalett.

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget fungerer ved enkel test, men alder på sentralanlegget (boligblokk fra 1974) gir usikker driftssikkerhet, effektivitet og luftmengder. Risiko for redusert luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon over tid.

Anbefales jevnlig service, og kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mangelfull tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Manglende luftespalter hindrer luftutveksling og kan føre til over-/undertrykk, dårlig innelima samt fuktbelastning. Dette har trolig bidratt til svelling og begynnende avskalling på dører mot gang, toalett og våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etabler tilstrekkelige luftespalter i dørblad eller karm. Utbedre eller skift skadde dørblad ved behov.

IG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaring sagen, anbefales kontrollert ved tilgang.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Merknad:

-Eier opplyser at det er byttet stikkontakter og lys bryter, arbeid er utført av ufaglært.

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

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1974

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Jordfeilbryter montert i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

Eier opplyser at det er byttet stikkontakter og lys bryter, arbeid er utført av ufaglært.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder anbefales det på generelt grunnlag el- kontroll i forbindelse med eierskifte.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i kravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).
Merknad:
Ukjent alder på brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

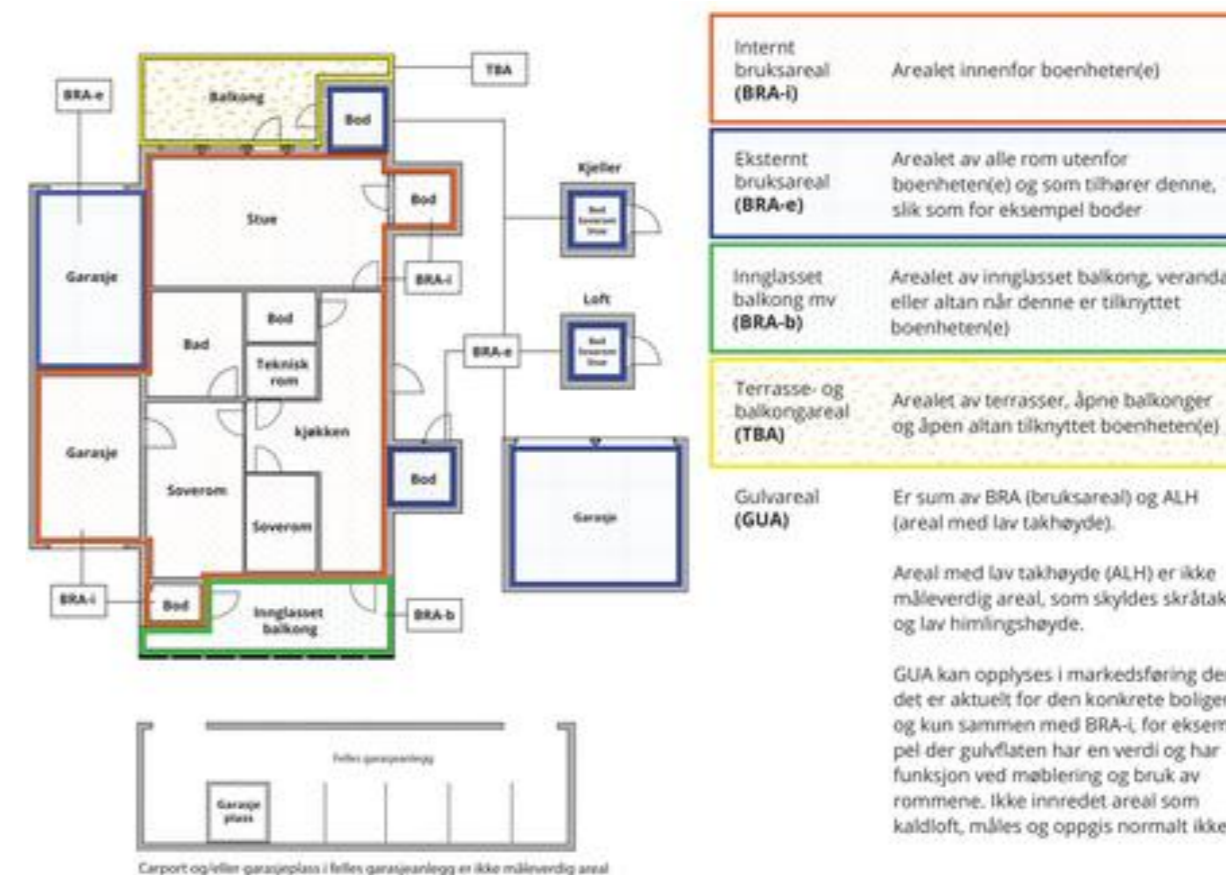
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	93		18	111	
SUM	93		18		
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, 3 soverom, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken m/gang, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Utvendig bod er ikke oppmålt.

Innglasset balkong 17,50 m² TBA

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig bod ikke tilgjengelig derfor ikke oppmålt, befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk, men de er ikke stemplet og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Arbeid i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom i 2026.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kåre Vatland Tommy Somboon Hana	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1104		0	18022.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrihansveien 26 B

Hjemmelshaver

Al Lurahammeren Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL LURAHAMMEREN BORETTSLAG	946976490			Hana Tommy Somboon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

88

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tyrihansveien på Lura i Sandnes kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 20.02.26 Side 1 av 2

Al Lurahammeren Borettslag	Vår ref.:	328/88
Tyrihansveien 26 B	Type:	Borettslag
4315 SANDNES	Eiere:	Tommy Somboon Hana
Organisasjonsnr: 946 976 490	Andelsnr:	88

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 246

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renhold og TV	709
	Lån fasade	900
	Felleskostnader	5 437
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25)	0
Objekt:	Garasje (465 - 62)	200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	141 659	Gjeld siste årsoppg.: 141 659
Klient ajourf. lån:	14 024 298	Klient gj. s. årsoppg.: 14 024 298

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135579423, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 1,79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 20.02.2026: 14 024 298

Andel av saldo: 141 660

(siste termin 30.12.2040)

Fastrente i 5 år fra 01.12.21.

Fastrente 1,79%

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hallstein Bringsvor

Adresse: Tyrihansveien 26B H0301

Postnr/-sted: 4315 SANDNES

Telefon: Mob.: 46787849

E-post: brl.lurahammeren@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Utestående saldo:	7 246		
Felleskostnader:	7 246	Restanse:	7 246
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	69 458	Gjeld:	141 659	Andre inntekter:	3 044
		Utgifter:	2 903		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	43 000
Andelsnr:	88	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 69/1104

Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88129249
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1974

SSBnr: PROAKTIV.NO H0303

Al Lurahammeren Borettslag	Vår ref.:	328/88
Tyrihansveien 26 B	Type:	Borettslag
4315 SANDNES	Eiere:	Tommy Somboon Hana
Organisasjonsnr: 946 976 490		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	94
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 94
Ansienhetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 4 lavblokker med 99 andeler.
- Egne ordensregler vedr. dyrehold, se husordensreglene pkt. 19.
- Vaktmestertjenester.
- 3- og 4 roms leiligheter har garasje tilknyttet leiligheten. De dette gjelder er registrert med garasjeleie i fellesutgiftene. Eier kan også leie ut garasjen.
- Borettslaget har 4 garasjer som leies ut etter liste. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Alle leiligheter har bod i kjeller.
- Borettslaget har i tillegg boder som kan leies.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox som leverandør. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Lading av elbil . Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for **Lurahammeren** borettslag, org nr 946 976 490

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 27.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lurahammeren borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene (totalt 9 leiligheter) i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren (gjelder 1. etg. med private hekker) skal trimme/klippe hekker mot fellesareal og mot naboer slik at disse hekkene ikke er til sjenanse for naboer og mot fellesareal i forbindelse med plenklipping.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 Ladeplasser for elbiler.

(1) Ladeplass for elbiler i egen garasje:

a. Forutsetning

Samtlige garasjer i Lurahammeren Borettslag tilrettelegges for ladning for elbil og ladbar hybridbil, d.v.s at infrastruktur for ladning av elbiler og hybridbiler installeres. Ladere av type som er godkjent av Lyse Smartly skal benyttes. De som benytter seg av lademulighetene vil ved bruk av denne løsning betale for sin ladning med en provisjon til Borettslaget for nedbetaling av infrastrukturen. Ladere fra Lyse Smartly kan kjøpes kontant eller på en 3 års nedbetalingsordning direkte fra Lyse Smartly. Det er ikke tillatt å bruke ladere som ikke kommuniserer med Lyse Smartly sin infrastruktur. Andelseier som har kjøpt egen lader fra Lyse Smartly og som velger å flytte kan videreselge sin lader til ny andelseier eller ta med laderen. Lyse Smartly må informeres av andelseiere om eiendomsoverføring av laderen.

(2) Ladeplass for elbiler på fellesparkeringsplasser:

b. Forutsetning

Fire (4) av fellesparkeringsplassene utenfor Tyrihansveien 28B tilrettelegges som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Infrastrukturen klargjøres for opptil 8 ladeplasser i samme område.

Ladere av type Schneider med oppløsning og/eller brikkeløsning er installert. De som benytter seg av lademulighetene vil ved bruk av denne løsning betale for sin ladning med en provisjon til Borettslaget for nedbetaling av infrastrukturen. Ladeabonnementet etableres via Lyse Smartly.

5-4 Varmepumpe

(1) Det tillates ikke installasjon av egen varmpumpe i Lurahammeren Borettslag

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene gjelder fra ikraftreding av nytt lovverk 15/8-2005.

Forum Arkitekter AS
 Damsgårdveien 16
 5058 BERGEN



Sandnes, 03.11.2011

Deres ref.:
 Saksbehandler: Katrine Steen

Vår ref: 200901801-10
 Arkivkode: O: 69-1104

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/1104 Byggeadresse: TYRIHANSVEIEN 26 A, B og C

Tiltakets art: Endring av bygg- utvendig fasade
 Byggets/anleggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
 Ansvarlig søker: Forum Arkitekter AS
 Tiltakshaver: Lurahammeren Borettslag v/ Hallgeir Bringsvor

D-sak nr: 427/2009 og 745/2009

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99, ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

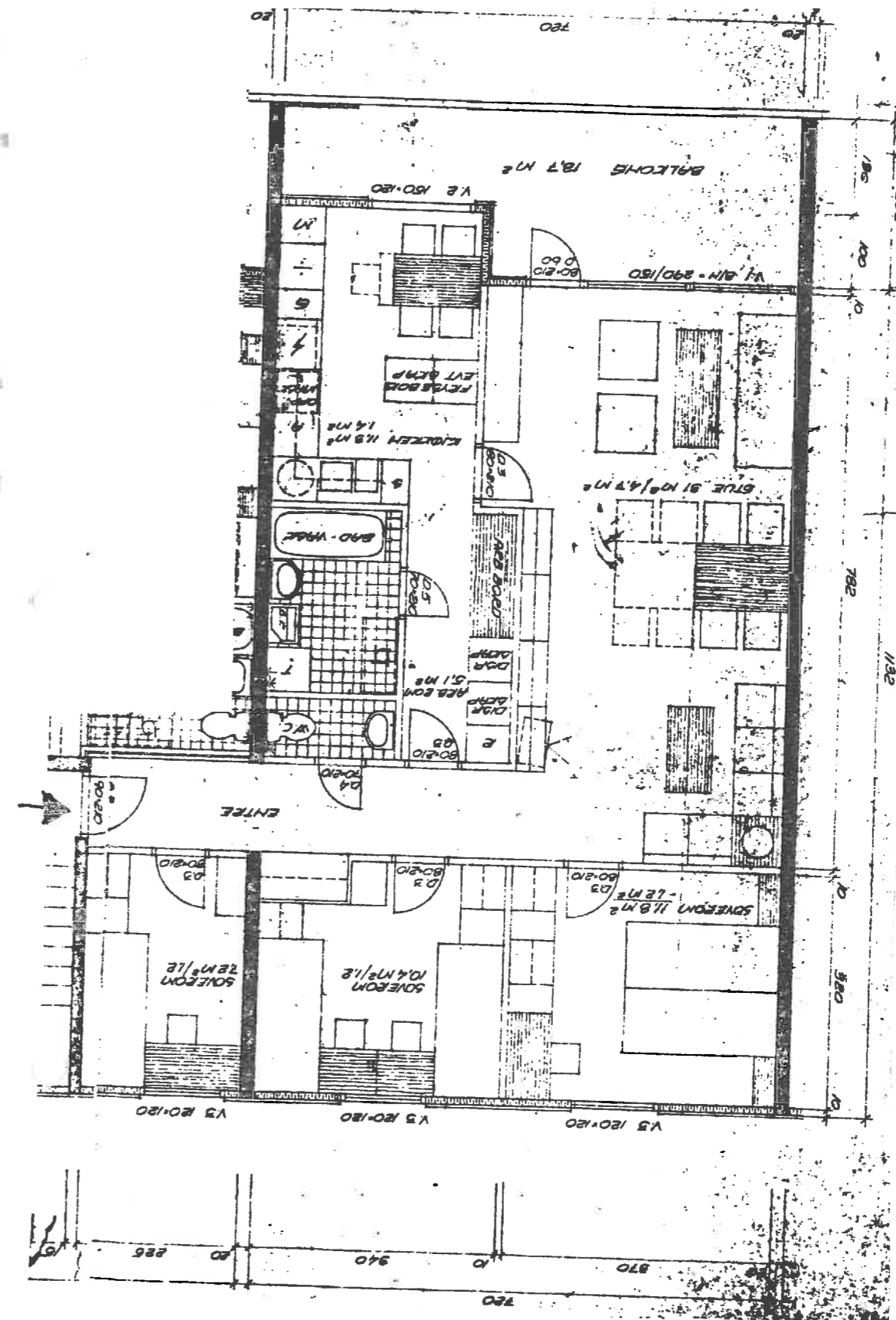
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15, og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Ola T. Solheim
 Ola T Solheim
 Bygningssjef

K. Steen
 Katrine Steen
 Saksbehandler

Kopi til: Lurahammeren Borettslag v/Hallgeir Bringsvor, Tyrihansveien 28, 4315
 SANDNES
 Sandnes BBL, Storgaten 22, 4319 SANDNES
 Oppmåling, her
 Brannsjefen

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

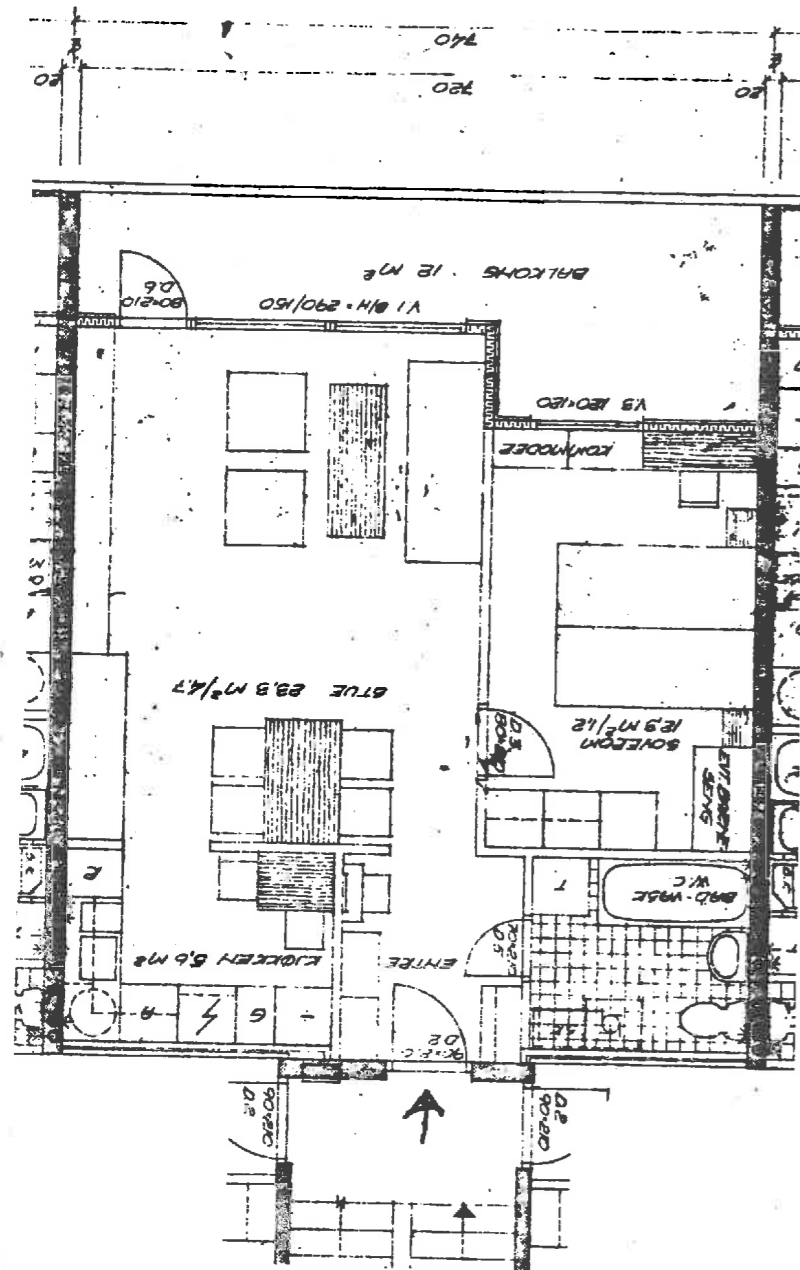


4 ROMS LEILIGHET

NR 1

BA = 94 m²

BORETTSLAG NR. 28

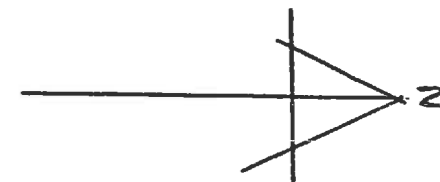
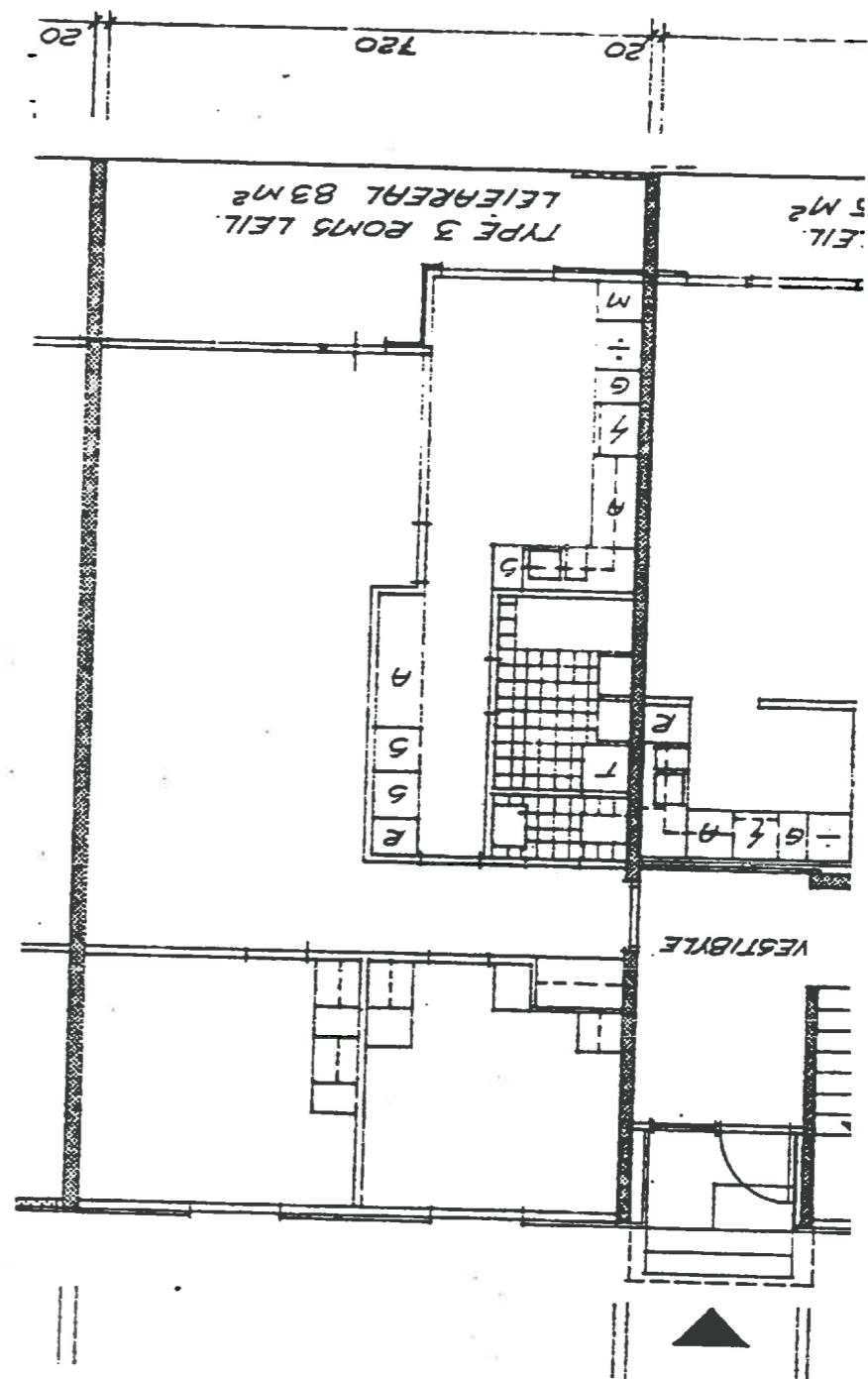


2 ROMS LEILIGHET

NR. 2

BA = 51,5 m²

BORETTSLAG NR. 28

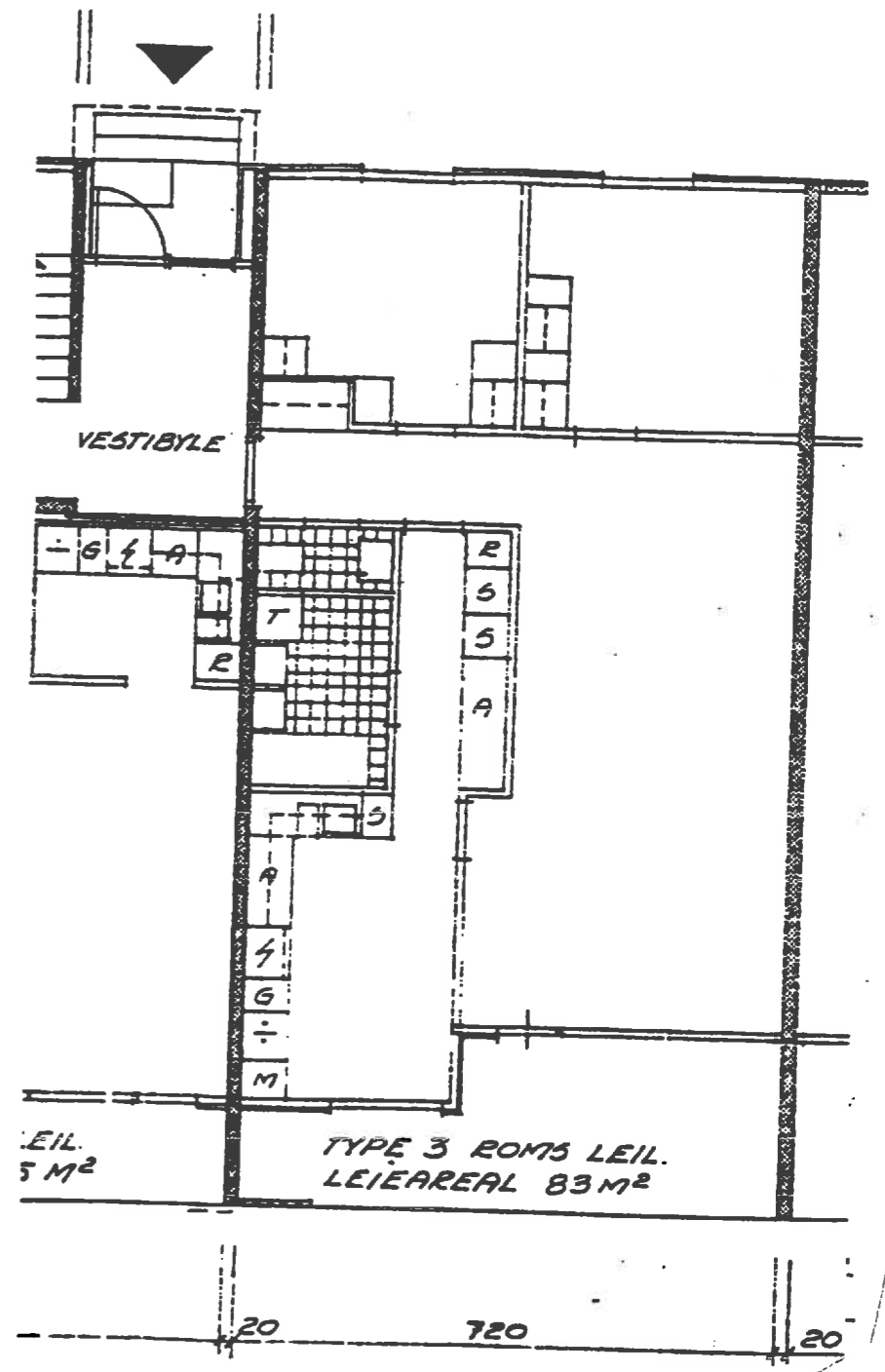
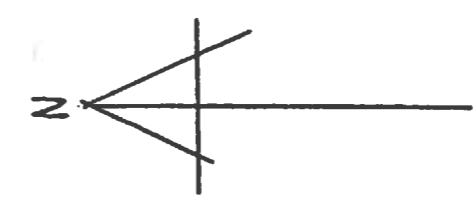
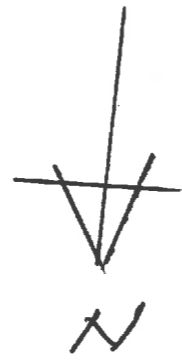
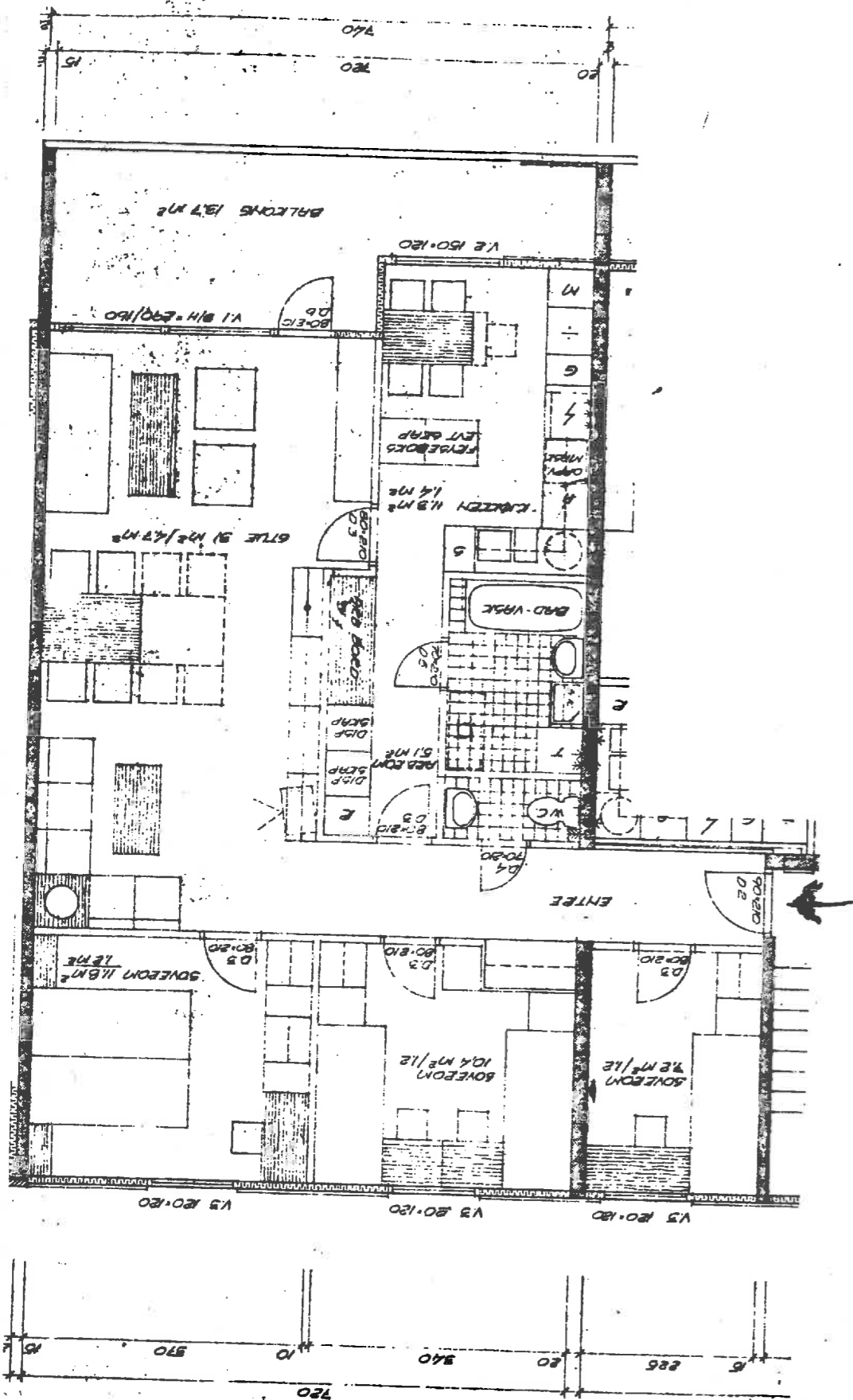


3 ROMS LEILIGHET

NR. 28003

BA = 83 m²

BORETTSLAG NR. 28



4 ROMS LEILIGHET

NR. 6

BA = 94 m²

BORETTSLAG NR 28

Adresse : Tyrihansveien 26 B
 Borettslag : Lurahammeren
 Type : 3- roms på ca. 83 kvm.
 Etasje : 1. etasje

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Al Lurahammeren Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Tryggheim Barne- og Ungdomsskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Hallstein Bringsvor ble valgt til møteleder. Inger Janne Karlsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Atle Gilje ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 26 andelseiere og én godkjent fullmakt representert. Totalt 27 stemmeberettigede. Dessuten møtte Inger Janne Karlsen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Leder:
57.080,- i Lederhonorar (økning fra 53.900,-)

Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- pr. styremøte (økning fra Kr. 1100,-)
Kilometergodtgjørelse etter Statens satser ifølge kjørebok
Telefongodtgjørelse / Bredbånd etter statens satser.

Styremedlemmer / Varamedlemmer:

Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- pr. styremøte (økning fra Kr. 1100,-)
Styrets forslag til godtgjørelse for styret i perioden 21.03.24 til 23.04.25 baserer seg på deltagelse på styremøter/andre arrangement i styrets eller Bate's regi.

Totalt styrehonorar: 135 056 kroner.

5. Ladepris

Møteleder orienterte om borettslagets ladeanlegg som er leaset fra Lyse Smartly. Prisen ble låst i fem år i 2021 med på oppstartsdato for anlegget (07.04.2021).

Vedtak:

Styret tar opp saken med Lyse Smartly så snart bindingstiden for strømprisen er utløpt.

6. Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

Møteleder orienterte om borettslagets ladeanlegg som er leaset fra Lyse Smartly. Prisen ble låst i fem år i 2021 med på oppstartsdato for anlegget (07.04.2021).

Vedtak:

Styret tar opp saken med Lyse Smartly så snart bindingstiden for strømprisen er utløpt.

7. Varmepumper

Forslagstiller foreslo at det tillates installasjon av varmpumper i borettslaget. Styret viste til borettslagets vedtekter som sier at det ikke tillates varmpumper.

Forslaget krevde 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget om varmpumper fikk ingen stemmer for og ble derfor ikke vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstilte Hallstein Bringsvor til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Hallstein Bringsvor ble valgt til leder for 2 år.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ingen av de to faste styremedlemmene er på valg dette året grunnet at de har ett år igjen i sin valgte funksjonstid.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for AI Lurahammeren Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hallstein Bringsvor (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Inger Janne Karlsen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Atle Gilje (sign.)	28.04.2025

8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Det var fem kandidater til tre ledige verv. Det ble gjennomført skriftlig avstemming.

Vedtak:

Atle Gilje, Mildred Ann Åhlin og Reidar Flørli ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Inger Serigstad og Ella Flørli stilte til gjenvalg for en ny periode på ett år.

Vedtak:

Inger Serigstad og Ella Flørli utgjør boligselskapets valgkomité.

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Hallstein Bringsvor velges som delegert til Bate sin Generalforsamling.

8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Hallstein Bringsvor, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Silvia Ommundsen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Marit Lura, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Atle Gilje, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Mildred Ann Åhlin, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Reidar Flørli, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

VI BOR I LAG



Et godt bomiljø oppstår der omgivelsene gir oss trivsel og trygghet, slik at vi kan utfolde oss og ha kontakt med menneskene rundt oss.

LURAHAMMEREN BORETTSLAG

HUSORDEN- OG GENERELLE REGLER

DENNE UTGAVE ERSTATTER TIDLIGERE UTGAVE MED GUL FORSIDE. SETTES INN I BOMAPPEN.

LURAHAMMEREN MAI-1995.

~~Februar 2002~~

Mai 2002

LURAHAMMEREN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL OSS!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen i Lurahammeren Borettslag. I det du som ny kommer til laget så er det en del opplysninger som vi gjerne vil gi. Vi gjør oppmerksom på at det i hver oppgang er oppnevnt en tillitsvalgt. Tillitsvalgtes navn står på oppslagstavlen i 1. etasje. Både tillitsvalgte og styrets medlemmer vil mer enn gjerne hjelpe dersom det er noe du lurer på.

Sandnes Boligbyggelag startet byggingen av Lurahammeren i 1973, og de siste leilighetene var innflytningsklare ved årskiftet 1974/75.

Borettslaget består av 4 blokker:

Blokk A, Eventyrveien 14 A-B-C:	Totalt 27 leiligheter.
Blokk B, Eventyrveien 12 A-B-C:	Totalt 27 leiligheter.
Blokk C, Tyrhansveien 28 A-B:	Totalt 18 leiligheter.
Blokk D, Tyrhansveien 26 A-B-C:	Totalt 27 leiligheter.

Tilsammen 99 leiligheter: 55 leiligheter, 4-roms på 94 m².
11 leiligheter, 3-roms på 84 m².
33 leiligheter, 2-roms på 52 m².

Tre leiligheter (en 4-roms- og to 2-romsleiligheter) eies av kommunen.

Vi har garasjer til alle 3- og 4-romsleiligheter. I tillegg leier Borettslaget ut 4 garasjer etter ansiennitet til de som bor i 2-romsleilighetene.

ET BEDRE BOMILJØ.

Mye kan gjøres for å bedre bomiljøet i Borettslaget og for å oppnå dette så må vi alle medvirke. Vi lever hele tiden svært nært innpå hverandre. Dette gjør det nødvendig å vise gjensidig hensyn om et godt bomiljø og trivsel skal bevares. Ubetenksomhet kan medføre rettmessig irritasjon og vanskeliggjøre naboforholdene.

FORHOLD BEBOERENE IMELLOM.

I et borettslag når det en del prinsipper vedrørende beboerens ansvar, plikter og rettigheter overfor hverandre. Disse kan ha grunnlag i lovverket, husleiekontrakter, vedtekter, borettslagets ordensreglement i **vedtak** fra lagets styre eller de danner seg selv gjennom beboerens praktiske måte å innrette seg på. Styret vil gjøre oppmerksom på at alle beboere plikter å sette seg inn i ordensreglementet, vedtekter og husleiekontrakten slik at disse etterleves. Hver leilighet har fått tildelt en Beboermappe, der ordensreglene, vedtekter etc. skal oppbevares.

Hver enkelt eier sin leilighet og står ansvarlig for at leilighetens standard opprettholdes. Reparasjons- og vedlikehold i leiligheten fra inngangsdør til altankant bæres av eieren.

NB! Ved eventuelle større ombygninger, endringer som fjerning av vegger osv. så skal dette godkjennes av styret.

Blokkene og anlegget rundt eier vi sammen og vi må derfor ta godt vare på det og holde det rent og velstelt. I denne forbindelse vil vi nevne at hver leilighet må ta en "Ryddemåned". Oppslag om ryddemåned og hva som bør gjøres står på oppslagstavlen.

Det økonomiske ansvar for hærverk og ødeleggelse, bæres av utøveren eller dens foresatte.

Borettslaget har ingen fast ansatt vaktmester da dette vil falle oss for dyrt samt at vi unngår arbeidsgiveransvar. I stedet leier vi inn hjelp når dette nødvendig. I tillegg, så har vi en til to dugnader i året. Styret vil her presisere at det ikke er dugnadsplikt i vårt borettslag.

Lurahammeren februar 2002.

GENERELLE REGLER.

Styret vil i utgangspunktet hevde at følgende regler burde være unødvendige, men desverre så viser det seg at vi må ha visse "kjøreregler" i Borettslaget.

1: Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes. Vi vet alle at det er lytt mellom leilighetene og av den grunn bes det om at særlige hensyn tas. I en boligblokk er det alltid noen som trenger ro. Det er beboere som arbeider skift, spedbarn som skal sove, beboere som er syke, osv.

2: Det skal være ro mellom kl. 2200 og kl. 0700 på alle hverdager fra mandag til fredag. På lørdager, søn- og helgedager, skal det være ro i tiden mellom kl. 2200 og kl. 1000.

TV og radio må ikke ha slik styrke at det sjenerer naboene uansett tid på døgnet.

Banking, slag og bruk av elektrisk verktøy som lager støy, skal kun benyttes mellom kl. 0700 og kl. 1900. På lørdag mellom kl. 0900 og kl. 1600. På søn- og helgedager skal det være ro.

3: Sang- og musikkøvelser må holdes innenfor en ramme som ikke sjenerer naboene. For å drive sang- og musikkundervisning må det innhentes tillatelse fra styret.

4: Ganger, trapper og kjellere er ikke oppholdssted og lekeplass for barn. Unntatt er eventuelle fellesrom, trimrom, osv. etter regler som styret bestemmer. Styret gjør oppmerksom på at barn ikke må leke eller oppholde seg i slike rom uten tilsyn av voksne.

5: Barns lek må holdes innenfor en viss ramme slik at naboer ikke forstyrres.

6: For alle 4 blokkene er det et felles antenneanlegg for mottak av fjernsyn (parabol) og FM-radio.

Borettslaget har egen INFOKANAL på fjernsynsnettet.

Walkie Talkie og annet privat radioutstyr må ikke tas i bruk uten at styret er skriftlig underrettet og styret godkjenner foreligger. Selv om styret har gitt tillatelse så må utstyret brukes på en slik måte at dette ikke forstyrrer andre eller eventuelt skaper signalstøy. Antenner/paraboler må ikke monteres på Borettslagets eiendom, dvs. utvendige vegger. Styret har til enhver tid anledning til å trekke en tillatelse tilbake.

7: Papir og boss må ikke slenges rundt i trapper, ganger eller utenfor på fellesarealene. Vennligst be barna om å benytte bosskassene.

8: Foreldre må påse at barn ikke skriver eller tegner på husveggene, trappeoppganger, osv.

Barns hærverk koster Borettslaget betydelige beløp hvert år. Foreldre gjøres ansvarlige for hærverk og kan følgelig belastes økonomisk mht. utbedring av eventuelle skader.

9: Fottøy og yttertøy skal ikke plasseres i felles gang og trapper.

10: Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaringsplass for private eiendeler som møbler, materialer, bildekk, maling, osv. Kjellergangen skal være ryddige. Dette forlanges av branntilsynet da kjeller anses som rømningsvei i tilfelle av brann. **Styret forbeholder seg retten til å fjerne/kaste gjenstander som er ulovlig plassert i kjellerenes fellesrom og ganger.**

11: Sykler og barnevogner parkeres i sykkelbod eller kjeller. Også med henvisning til branntilsynet så er det ikke lov å sette barnevogner i oppganger og avsatter.

12: Ytterdørene har elektrisk låsemekanisme. De låses kl. 2100 på vinterstid og kl. 2200 om sommeren.

13: Lys i alle rom skal være slukket etter behov. Lyset i oppgangene skal alltid stå på. Lys i fellesrom, kjeller, osv. skal slukkes når disse rom ikke er i bruk.

14: Kjellerdører og dør til sykkelbod skal være låst hele døgnet.

15: Verandaen skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene.

I 2- og 3. etasje så må gulvtepper og matter ikke ristes ut av verandaene.

Ved rengjøring av verandaen, så må unødig søl med vann unngås.

De innglassede verandaer i 2- og 3. etasje er ikke beregnet som innerom. Styret har intet ansvar dersom møbler eller annet inventar blir vannskadet.

16: TRAPPEVASK: Trappevasken er foreløpig satt bort til et rengjøringsbyrå. Det vaskes en gang pr. uke. Skulle dette ikke være hyppig nok, så ber vi hver enkelt å ta i et tak. Vinduer i oppgang og vinduer i ytterdøren ber vi beboere om å pusse.

17: RYDDEMÅNED: Renhold og rydding av kjellerrom og utendørsområde utføres av beboere etter liste oppsatt på oppslagstavlen. Husk å kvitter ved utført jobb. Spade og kost står i kjeller.

NB! Snørydding og sandstrøing på trapp og stien rundt inngangspartiet er alles ansvar. Strøsand er i gule kasser uten for B-oppgangene og ved sykkelbod i Tyrihansveien 28. Disse er forsynt med lås og alle kan låse disse opp med sine husnøkler.

18: BRUK AV BOSSDUNKER: Alt restavfall legges i de svarte bossdunkene. Vi gjør oppmerksom på at disse kun er beregnet for restavfall som skal være forsvarlig innpakket. Flytende og flyktige ting må ikke kastes i bossdunkene. Vennligst begynn å legge bosset i bakerste kasse. Pass på at lokkene på kassene ikke står åpne. Dette tiltrekker: katter, rotter, kråker. Disse drar bosset ut av kassene.

Vi har to papirbosskur med blå dunker. Disse er ved Tyrihansveien 26 og mellom Eventyrveien 12 og 14. I disse blå dunkene kastes alle typer papir, papp og melkekartonger.

Vi har i 2001 fått på plass to sudrebosskur med brune dunker. Disse er også ved Tyrihansveien 26 og mellom Eventyrveien 12 og 14, rett vis a vis papirbosskurene. I disse brune dunkene kastes alle typer organisk materiale som matavfall, gress og blomsterrester.

Som nevnt, så er de ulike bossdunkene kun for husholdningsavfall. Større ting må ikke plasseres utenfor dunkene da renholdsverket ikke tar med dette. Benytt dere av storcontainer som Borettslaget leier inn ca. 4 til 5 ganger i året. Dette kungjøres på Infokanalen og/eller rundskriv. Man kan også kjøre ting man skal kaste til kommunens boss plass på Sele.

19: DYREHOLD: Det er nå tillatt å ha hund og katt i Borettslaget, dog med visse begrensninger og etter godkjenning av styret.

KATT: Det er lov til å holde inntil 2 katter for hver andel. Kattene må ikke slippes løs ute eller i oppgangene. Vi har store problemer med kattaskit i samtlige sandkasser.

HUND: Det er i utgangspunktet ikke tillatt å ha hund i Borettslaget. Det er noen unntak:

Har man hund når man flytter inn, så kan man beholde hunden ut dens levetid. Hunden MÅ ha vært i familiens eie minst 6 måneder før innflytting.

Tjenestehunder tillates, dvs. narkohund, førerhund, politihund og redningshund.

Det tillates også hund på medisinsk grunnlag og/eller etter en begrunnet søknad.

Før man anskaffer seg en hund på ovennevnte vilkår, så MÅ man søke styret. Søknadsskjema fås hos styreleder.

NB! Husk også at mange av oss er plaget av allergi overfor dyr. La derfor ikke hund eller katt oppholde seg unødig i oppgangene. Ha også i minne at enkelte er redde for hunder.

Tillatelse for dyrehold må altså innhentes av Styret. Styret har utarbeidet regler for dyrehold og disse må følges. Skulle Styret få klager på dyrehold så vil tillatelse kunne inndras.

20: TILLITSVALGTE FOR OPPGANGENE: Hver oppgang har en tillitsvalgt som velges for ett år. Tillitsvalgte er ikke noen "vaktmester", men en person som fører tilsyn med oppgangen og nærområdet. Er noe galt eller noe mangler så rapporterer vedkommende dette til Styret. Tillitsvalgte kan innkalles til styremøter og har da kun tale- og forslagsrett.

21: INNKJØP: Det er kun Styret som har fullmakt til å gjøre innkjøp for Borettslagets regning.

22: PARKERING OG BILKJØRING PÅ OMRÅDET: Fartsgrense på og i umiddelbar nærhet av vårt område er satt til: 20 km. Styret har midler for å reagere på overtramp og vil for framtiden slå hardt ned på råkjøring. Det sykler og leker barn over hele området. De kommer som skutt ut bak garasjer og hekker. La oss unngå tragedier.

Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser. Til dere som disponerer garasje, vennligst benytt denne mest mulig da vi til tider har et underskudd på P-plasser.

NB! Motorkjøretøyer med en lengde på over 5.10 meter skal ikke parkeres på Borettslagets oppmerkede parkeringsområde. Dette vil i praksis si kjøretøyer som er større enn en VW-transporter. Det vil da medføre at lastebiler, busser, større varebiler o.l ikke tillates parkert på vårt område. Dette skulle være ganske innlysende av flere grunner. Vi har et begrenset parkeringsareal og ikke minst så representerer slike kjøretøyer en trafikkrisiko da de sperrer for fri sikt. Vi må huske at det er barn som leker og sykler på området og disse tenker ikke alltid på farene som biltrafikk representerer.

Vi henviser derfor større kjøretøyer til offentlig P-plass mellom barnehagen og idrettsplassen i Porsmyrveien.

Innkjøring og parkering på stiene foran blokkene skal kun skje ved inn- og utlessing av varer. Parkeringstid skal kun være et minimum.

Det er også enkelte som bare parkerer og stenger for ut- og innkjøring til garasjene. Dette dreier seg vesentlig om gjester. Vennligst ta dette opp med de det gjelder.

NB! Det er ikke lov å kjøre moped eller motorsykkel på stiene foran oppgangene.

23: GARASJENE: Enhver er ansvarlig for egen eller leiet garasje. Borettslaget har intet ansvar for eventuelle skader som påføres personer eller materiell ved svikt i oppheng eller annet. Eier/leier er også ansvarlig for skader som man påfører egen eller andres garasjer ved påkjøring eller liknende. Felles utvendig vedlikehold av tak, råteskader og maling/beising samordnes og utføres av Borettslaget for de midler som hver garasjeeier/leier betaler månedlig.

Garasjeportene skal være lukket til en hver tid. Styret vil her påpeke at katter kommer inn og legger seg på varme motorpanserer samt i motorrom. Disse har fra tid til annen skremt beboere. Likeledes kommer mindre barn inn og kan gjøre mye ugagn samt komme bort i ildsfarlige og giftige stoffer. Det blåser også lauv og skitt inn og ikke bare i ens egen garasje, men også inn til nabogarasjene.

Vi oppfordrer alle dere som ikke kan låse sin garasje om å melde fra til styret slik at ny garasjelås kan monteres. Dette er viktig da vi har opplevd at mindre barn har forsøkt å åpne garasjeporter og faktisk kommet i klemme under en tung port. Dette kan i verste fall føre til kvelning!

DET ER FORBUDT Å LAGRE BRENNBARE VÆSKER I GARASJENE!

Lakkering og/eller sliping av lakk tillates ikke i garasjene da dette kan påføre nabobiler lakkskader.

Det er ikke tillatt å benytte garasjene som verksted. Bruk av sveiseapparater, ovner og annet verktøy med høyt strømforbruk er ikke tillatt. Dette skal ikke være til hinder for at beboere kan utføre nødvendig mindre vedlikehold på sine biler.

MOTORVARMERE: I følge motorekspertene så er behovet for motorvarmer ikke særlig påkrevet i vårt klima. Det er jo behagelig og få hurtig kupevarme og benyttes motorvarmere så skal disse kun benyttes ved å ha tilkoplede tidsur. Tidsuret stilles til ca. 2 til 3 timer før bilen tas i bruk om morgenen.

Styret har registrert tilfeller der motorvarmere har stått på fra fredag kveld til mandag morgen!! Dette er en hensynsløs bruk av vår felles strøm.

Det er heller ikke tillatt å benytte skjøteledning fra egen garasje ut til egen bil på P-plass.

Bilvask er ikke tillatt på Borettslagets område grunnet manglende olje- og bensinutskiller.

24: AVSKILTEDE MOTORKJØRETØYER: Avskilte motorkjøretøyer og kjøretøyer som ikke er i jevnlig bruk skal ikke settes på Borettslagets P-plasser. Det samme gjelder campingvogner, tilhengere m.m. Styret kan fjerne slike på eiers regning.

25: FRYSEBOKSER I KJELLERBODER: Det er tillatt å ha fryseboks i kjellerboden.

NB! Styret har intet ansvar for fryseboksens innhold dersom strømmen skulle bli borte.

Vi ber dere derfor å sjekke strømmen ofte og helst etter strømbrudd. Det kan da hende at sikringer ryker grunnet at flere frysebokser slår seg på samtidig.

26: KLAGER TIL STYRET: Alle klager skal være skriftlige og begrunnet.

27: HOVEDNØKKEL: Hovednøkkel oppbevares av de tre faste styremedlemmer. Oppslag om dette står på oppslagstavlen i hver oppgang.

NB! Hovednøkkelen er kun tiltenkt å benyttes i følgende tilfeller:

Ved mistanke om brann - lekkasjer - sykdom, o.l.

Styret er villig til å låse beboere inn i spesielle tilfeller. Vi låser ikke inn barn som ikke har nøkkel, glemte en skolebok, osv. Ei heller voksne som har lagt nøkkelen igjen hos noen venner. Vi ber dere om å ha nøkkel til hvert husstandsmedlem, også nære familie. Det er også smart å gjemme en nøkkel på "et lurt sted". Det er faktisk beboere som har reist på ferie og bedt venner få nøkkel hos leder for å vanne blomster - dette aksepteres selvfølgelig ikke.

Styremedlemmer tar nå et gebyr for å låse beboere inn. Dette er vedtatt å være:

- Kr. 100 på dagtid, hverdager, fra kl. 0800 til kl. 1830.

- Kr. 200 for å låse beboere inn på helligdager og fra kl. 1830 til 0800.

Vedkommende som låses inn og ikke er kjent av styremedlem må kunne legitimere seg.

Har du mistet nøkler eller av en eller annen grunn trenger flere nøkler kan dette bestilles hos leder i Lurahammeren Brl.

28: MATING AV FUGLER OG DYR: Det er ikke tillatt å kaste mat ut fra vinduer eller veranda til dyr. Dette ender opp som mat til måker og rotter, etc. Det er også til stor sjenanse for beboere i 1.-etasjene.

29: **BLOMSTERKASSER:** Det tillates ikke å henge opp blomsterkasser på blokkenes yttervegger.

FRAMLEIE: Opplysninger om dette står i leilighetens BOMAPPE eller ved henvendelse til leder eller Sandnes BBL.

Er noen i tvil om forannevnte ordensregler så bes du ta kontakt med leder eller styremedlem.

Lurahammeren Borettslag - mai 2002.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Al Lurahammeren Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 23.04.2025, kl. 18:00

Tryggheim Barne- og Ungdomsskole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ladepris

6 Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

7 Varmepumper

8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Al Lurahammeren Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det er Generalforsamlingen som vedtar godtgjørelse til styret for den periode som styret har fungert. Godtgjørelsen til styret ble sist endret i den ordinære generalforsamlingen i 2024.

Satsene var for siste periode: Leder Kr. 53.900,- + Kr. 1100,- pr. styremøte samt kilometergodtgjørelse ifølge kjørebok og telefongodtgjørelse etter statens satser.

Styremedlemmer og Varamedlemmer Kr. 1100,- pr. deltatt styremøte.

STYRETS INNSTILLING TIL GODTGJØRSLE FOR STYRET I PERIODEN 21.03.2024 - 23.04.2025

Styret foreslår følgende godtgjørelse for styret for den perioden styret har fungert:

Leder:

- 57.080,- i Lederhonorar (økning fra 53.900,-)
- Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- pr. styremøte (økning fra Kr. 1100,-)
- Kilometergodtgjørelse etter Statens satser ifølge kjørebok
- Telefongodtgjørelse / Bredbånd etter statens satser.

Styremedlemmer / Varamedlemmer:

- Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- pr. styremøte (økning fra Kr. 1100,-)

Styrets forslag til godtgjørelse for styret i perioden 21.03.24 til 23.04.25 baserer seg på deltagelse på styremøter/andre arrangement i styrets eller Bate's regi.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til godtgjørelse for styret i perioden 21.03.24 til 23.04.25 godkjennes.

Leder: 57.080,- i Lederhonorar (økning fra 53.900,-)
Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- pr. styremøte (økning fra Kr. 1100,-)
Kilometergodtgjørelse etter Statens satser ifølge kjørebok
Telefongodtgjørelse / Bredbånd etter statens satser.

Styremedlemmer / Varamedlemmer: Møtegodtgjørelse Kr. 1200,- styremøte (økning fra Kr. 1100,-)

5. Ladepris

LadeprisLadepris for elbileiere i borettslaget er relativt høy. Vi er helt på linje med circle K og uno x. Mener det vil være til fordel for alle andelseiere om prisene var nærmere prisene til "ordinær privat lading". Med dagens nivå kan prisene anses som en bakdel for beboere med elbil. Er prisen unødvendig høy?

Forslag til vedtak: Ber styret vurdere om prisen for lading kan settes ned. Særlig i perioder hvor strømprisene er lave. For eksempel på sommerhalvåret.

Styrets innstilling: Det er styret i samarbeid med Lyse Smartly som i sin tid satte prisen for ladestrøm i Lurahammeren Borettslag - Pr. i dag er prisen inklusiv mva NOK 4,71 pr. KWH. Prisen er som forslagstiller høyere enn det vi betaler for strømmen til leilighetene. Prisen vi betaler på vårt ladeanlegg er normalt en del under det som du som elbilbruker må betale på de kommersielle ladestasjonene rundt om. Årsaken til det er at vi leaser elbilladeanlegget fra Lyse Smartly på en 10 års avtale og prisen ble låst i 5 år i 2021 på oppstartsdatoen for anlegget. Det er Lyse Smartly som har tatt de store utgiftene med graving/legging av kabler/installasjon av distribusjonsnett i vårt borettslag og de gjør ikke slikt gratis.

Oppstartsmøtet for anlegget var den 07.04.2021 - Basert på dette kan vi formelt ikke ta opp saken/ladeprisen med Lyse Smartly før den 07.04.2026.

Styret vil ta opp saken med Lyse Smartly så snart bindingstiden for strømprisen er utløpt.

6. Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

Jeg ønsker med dette brevet å fremme en sak for vurdering i generalforsamlingen angående ladeprisene for elbilladere i borettslaget. Etter å ha sammenlignet våre ladepriser med offentlige hurtigladere, har jeg registrert at det i flere tilfeller er billigere å hurtiglade eksternt enn å benytte borettslagets egne ladere. Dette virker mot sin hensikt og reduserer insentivet for beboere til å benytte de eksisterende ladefasilitetene.

Forslag til vedtak: For oss beboere med elbil er det viktig at prisene for lading i borettslaget er rettferdige og konkurransedyktige. Jeg ønsker derfor at styret kan redegjøre for hvordan prisnivået er fastsatt og om det finnes en god begrunnelse for dagens prisnivå. I tillegg vil jeg oppfordre til at det vurderes en reforhandling av avtalen for å sikre rimeligere og mer gunstige ladevilkår for beboerne.

Jeg håper dette kan tas opp som en sak i generalforsamlingen og ser frem til en åpen diskusjon rundt dette temaet.

Styrets innstilling: Viser til behandling av samme tema under sak 5 i denne Generalforsamlingen.

7. Varmepumper

Jeg ønsker med dette brevet å foreslå en vurdering av varmpumper som en energieffektiv oppvarmingsløsning for vår lavblokk av betong. Varmepumper har flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle elektriske ovner: Energibesparelse: Varmepumper bruker mindre strøm for å generere varme, noe som kan gi betydelige besparelser på strømregningen. De utnytter energien i uteluften, noe som gjør dem svært effektive selv ved lave temperaturer. Komfort: De gir jevn og behagelig varme gjennom hele døgnet, og kan også brukes til kjøling om sommeren. Mange modeller har også avanserte filtre som forbedrer inneluftkvaliteten. Miljøvennlighet: Redusert strømforbruk betyr mindre belastning på strømmettet og lavere CO2-utslipp, noe som bidrar positivt til miljøet. Lavt støynivå: Moderne varmpumper har svært stillegående

teknologi, både på innedelen og utedelen. Lydnivået ligger typisk mellom 20-40 dB, noe som tilsvarer en lav samtale eller et stille bibliotek. Estetikk og plassbesparelse: Varmepumper er kompakte og kan monteres diskret både innendørs og utendørs. Det finnes ulike designvarianter som kan tilpasses interiøret. Lang levetid og minimalt vedlikehold: Med riktig vedlikehold har varmpumper en levetid på opptil 15-20 år. Det kreves kun enkelt vedlikehold som rengjøring av filtre og periodisk service for optimal ytelse. Effektivisering av oppvarming: I en betongblokk med høy varmelagringsevne vil varmpumper kunne gi en stabil innetemperatur og redusere varmetap betydelig. Installasjon: Installasjon av varmpumper kan gjennomføres raskt og effektivt av autoriserte fagfolk. Det krever minimal inngripen i byggets struktur, og plassering av utedel kan planlegges for å redusere visuell påvirkning og lydnivå.

Forslag til vedtak: Installasjon av varmpumper

Styrets innstilling: I henhold til Lurahammeren Borettslag sine vedtekter, paragraf 5-4 som omhandler Varmepumpe så sies det: "Det tillates ikke installasjon av egen varmpumpe i Lurahammeren Borettslag".

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen sin innstilling er som følger: Leder Hallstein Bringsvor (TV26B) Gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Leder Hallstein Bringsvor (TV26B) Gjenvalg for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ingen av de to (2) faste styremedlemmene er på valg dette året grunnet at de har ett år igjen i sin valgte funksjonstid.

Forslag til vedtak: Ingen valg av faste styremedlemmer på årets Generalforsamling

8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Elisabeth Drage har beslutta å trekke seg som varamedlem i styret. De resterende to (2) Varamedlemmer (Reidar Flørli og Mildred Ann Åhlin) stiller seg til disposisjon for en ny periode på ett (1) år.

Tre (3) nye kandidater til valg av varamedlemmer til styret er mottatt innen fristen. Vi har da totalt 5 kandidater til 3 varamedlemsplasser i styret.

Forslag til vedtak: Skriftlig valg gjennomføres for de 3 varamedlemsplassene. De 3 kandidatene med flest stemmer velges.

Kandidater: Reidar Flørli, Mildred Ann Åhlin, Kjell Flørli, Atle Gilje samt Stian Meling,

Styrets innstilling: Skriftlig valg gjennomføres for de 3 varamedlemsplassene. De 3 kandidatene med flest stemmer velges for ett (1) år.

Forslag til vedtak: Skriftlig valg gjennomføres for de 3 varamedlemsplassene. De tre (3) kandidatene med flest stemmer velges for ett (1) år. Kandidater: Reidar Flørli, Mildred Ann Åhlin, Kjell Flørli, Atle Gilje samt Stian Meling,

8.4 Valg av valgkomité

Årets valgkomite bestående av Inger Serigstad og Ella Flørli har gjort en god jobb med å fremskaffe kandidater til de ulike funksjonene i styret for Lurahammeren Borettslag.

De ønsker å stille til gjenvalg for en ny periode på ett (1) år.

Forslag til vedtak: Inger Serigstad og Ella Flørli velges som valgkomite for ett (1) år.

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder velges som delegert til Bate sin Generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegert til Bate sin Generalforsamling.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 153 280	4 861 956	5 514 010
Innbetalt til felles lån - renter		1 069 368	1 200 072	1 069 200
Leieinntekt garasje		172 800	172 800	172 800
Tillegg felleskostnader		45 821	17 447	18 160
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		498 960	498 960	498 960
Lading el-bil		105 015	77 589	100 000
Sum Inntekter		7 045 244	6 828 823	7 373 130
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	438 140	436 673	481 362
Forretningsførerhonorar		174 624	166 632	183 710
Tilleggstjenester forretningsfører		12 464	13 407	15 375
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	8 500
Vaktmestertjenester		121 590	123 391	124 750
Drift og vedlikehold	3	961 633	751 823	2 086 970
TV og/eller internett		258 800	238 792	262 800
Renovering	4	0	64 938	0
Forsikringer		662 823	597 549	728 500
Kommunale avgifter		1 139 785	796 467	1 367 742
Energi/strøm		210 187	215 343	230 000
Kontingent Boligbyggelag		29 700	29 700	34 650
Administrasjonskostnader		103 693	61 505	63 000
Sum kostnader		4 128 540	3 510 162	5 587 359
Driftsresultat		2 916 704	3 318 661	1 785 771
Finansielle poster				
Renteinntekter		164 398	85 857	100 000
Kundeutbytte		64 228	60 112	64 000
Rentekostnader		335 097	365 200	284 600
Netto finanskostnader		106 471	219 230	120 600
Resultat	5	2 810 233	3 099 430	1 665 171

328 AI Lurahammeren Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	694 236	694 236
Bygninger	6	12 441 266	12 441 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 135 502	13 135 502
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1	120 600
Forskuddsbetalte kostnader		789 299	655 887
Andre fordringer		18 425	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 163 970	3 785 276
Sum omløpsmidler		5 971 695	4 561 763
SUM EIENDELER		19 107 197	17 697 264

328 AI Lurahammeren Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		-862 321	-3 672 554
Sum egenkapital	7	-852 421	-3 662 654
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	14 831 831	15 624 986
Pant- og gjeldsbrev lån	8	652 678	1 269 442
Borettsinnskudd		3 466 100	3 466 100
Sum langsiktig gjeld		18 950 609	20 360 528
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 711	46 953
Leverandørgjeld		897 020	765 730
Skyldig off. avgifter		22 404	24 636
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		34 505	34 291
Påløpne renter		407	758
Annen kortsiktig gjeld		24 961	127 021
Sum kortsiktig gjeld		1 009 008	999 390
Sum gjeld		19 959 617	21 359 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 107 197	17 697 264

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Hallstein Bringsvor
StyrelederMarit Lura
StyremedlemSilvia Ommundsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	277 027	274 918
Styrehonorar	106 712	107 702
Arbeidsgiveravgift	54 143	53 962
Andre ytelser	258	91
Sum personalkostnader	438 140	436 673

Borettslaget har styreleder deltidsansatt på timer. På grunn av stillingens størrelse har borettslaget ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	210 012	183 681
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	309 113	196 440
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	232 658	127 647
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	45 584	76 595
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 800	10 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	149 877	147 385
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 588	9 575
Sum	961 633	751 823

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppgradering av oppganger	0	64 938

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	2 810 233	3 099 430
Avdrag på lån	-1 409 919	-1 369 730
Endring disponible midler	1 400 314	1 729 701
Omløpsmidler	5 971 695	4 561 763
Kortsiktig gjeld	1 009 008	999 390
Disponible midler	4 962 687	3 562 373

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 135 502
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 135 502
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 135 502
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	9 900	0	9 900
Egenkapital	-862 321	2 810 233	-3 672 554
Sum Egenkapital	-852 421	2 810 233	-3 662 654

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1973. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	Husbanken
Lånenummer:	16365109765	135579423
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010
Rentesats:	5.70 %	1.798 %
Betingelser:		Fastrente i 5 år fra 01.12.21.
Beregnet innfridd:	28.12.2025	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 446 876	24 772 792
Lånesaldo 01.01:	1 269 442	15 624 986
Avdrag i perioden:	616 764	793 155
Lånesaldo 31.12:	652 678	14 831 831
Saldo 5 år frem i tid:	0	10 645 348

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 950 609 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 13 135 502. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for AI Lurahammeren Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AI Lurahammeren Borettslag

Styreleder	Hallstein Bringsvor (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Marit Lura (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Silvia Ommundsen (sign.)	17.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i AI Lurahammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

PROAKTIV.NO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 92.220.xxx.xxx

2025-03-18 14:35:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Al Lurahammeren Borettslag

Al Lurahammeren Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 99 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946976490.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Hallstein Bringsvor
Styremedlem, Silvia Ommundsen
Styremedlem, Marit Lura
Varamedlem, Mildred Ann Åhlin
Varamedlem, Reidar Flørli
Varamedlem, Elisabeth Drage

Styrets arbeid i perioden

Fra 29. Mars 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

Leder: Hallstein BRINGSVOR

Styremedlemmer: Marit Karin LURA og Silvia OMMUNDSEN

Varamedlemmer: Reidar FLØRLI, Elisabeth DRAGE og Mildred Ann ÅHLIN

Valgkomite: Inger Serigstad og Ella Flørli

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 27 protokollerte saker har vært behandlet. Det er sendt ut 9 rundskriv/informasjonskriv til andelseierne.

Det har i året 2024 (01.01.24 – 31.12.24) blitt omsatt 11 leiligheter.

Styret har ønska nye andelseiere skriftlig velkommen til borettslaget.

Arrangement

Vårdugnad og Høstdugnad for 2024 har blitt gjennomført med bra oppmøte og har blitt avslutta med et sosial samvær med mat og drikke for liten og for stor.

Lurahammeren Borettslag feiret at vi var blitt 50 år i 2024. Arrangementet for de voksne ble gjennomført på Lura Bydelshus den 26. Oktober med god mat og drikke samt levende dansemusikk for dem som ønsket å svinge seg litt.

Det planlegges for en presang/gavekort for den yngre garde i løpet av våren 2025. Styret sin anbefaling er et gavekort pålydende Kr. 200,- til alle barn & ungdommer i aldersgruppen 2-18 år.

Leder i borettslaget har deltatt på følgende arrangement i Bate sin regi:

- Temakveld med BATE advokatene
- HMS Seminar for Borettslag og Sameier
- Bate - Temakveld om Forsikring og Skadeforebygging.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

Generelt vedlikehold av eiendommen, skadeforebygging, utskiftinger.

Trappeheller på noen utetrappes er skiftet ut grunnet hærverk og skader.

Felleshekker utenfor inngangene til blokkene samt på den store plenen er trimmet.

Ødelagte lekeapparater er byttet ut og/eller reparert

Assistert beboere som har opplevd skade/lekkasje i sine leiligheter.

Påkjørsels skader/ samt andre feil og mangler på garasjeporter har blitt utbedre ved behov.

Balco har på våren 2024 vært på befaring og sjekka opp/reparert innmeldte skader/ defekter på terrasseinnglassingen (manglende utført reparasjon hos en andelseier).

Samtlige garasjer som det ble gitt tilgang til har fått sjekka sin garasjeport i 2023 og mindre utbedringer har blitt utført høsten 2023 og så langt i 2024 – Utbedringer av de resterende avvikene planlegges i løpet av 2025.

Styret har i tillegg jobba med å tilpasse internkontrollsystemet til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen.

Gjennomførte HMS-aktiviteter

Vernerunde iht NBBL sine anbefalinger.

Hovedvernerunde iht NBBL sine anbefalinger.

Årlig sjekk av brannvernustyr utført av NOHA. I tillegg har samtlige branntromler/slanger m/spylerør har blitt skifta ut grunnet oppnådd maksimum levetid.

Årlig sjekk av rømningsstiger er utført av Modum.

Samtlige leiligheter har i tillegg fått utdelt nye batterier og HMS sjekklister i forkant av Røykvarslersens dag den 1. desember 2024.

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid i 2025:

Reparere resterende feil og mangler på garasjeporter i henhold til evaluering gjort av Gapo AS høsten 2023.

Rense ventilasjonskanaler for samtlige leiligheter samt rensing av vakuumpasser på tak.

Sjekke samtlige «kloakkstammer» etter hendelse der det ble oppdaget at innvendig «strømpe» i kloakkstamme hadde løsnet og dermed tetta avløpet for den ene siden av en oppgang.

Få gjennomført risikoevaluering vedrørende installasjon av Solceller på våre flate tak.

Videreutvikle HMS systemet for å sikre at Internkontrollforskriftens krav ivaretas.

Økonomi

Som beskrevet og orientert om under sak 3 (Årsregnskap for 2024) samt revisors beretning så har Lurahammeren Borettslag en ryddig økonomi. Vi opererer nå med overskudd på driften. Målet er at borettslaget skal gå litt i pluss på driften slik at vi har nok midler på bok til å gjøre forefallende vedlikehold – Dette betyr i klartekst at man må påregne en økning av felleskostnadene litt utover prisveksten. For større vedlikeholdsarbeid vil det bli gjort låneopptak/refinansiering av eksisterende lån, men vi må etter styrets mening betale ned en del av gjelden før vi kan ta opp nye lån.

Borettslagets driftskonto er i Nordea.

Midlene i borettslagets tidligere «Sosialkonto» (innbetalinger for bruk av solarie og trimrom) er også overført til samme konto hos Nordea.

Forsikringsavtale

Al Lurahammeren Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88129249. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Andelseiere må selv sørge for å ha innboforsikring.

Andre inngåtte og løpende avtaler

Avtale om forretningsførsel inkl. Portal hos Bate Boligbyggelag.

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans (tidligere BBL Finans).

Borettslaget har tilleggskontrakt med Klare Inkasso (tidligere BBL Finans – Garanterte Felleskostnader).

Leveranse av TV-pakke/internett fra Lyse Altibox.

Avtale om skadedyrbekjempelse hos Anticimex.

Serviceavtale for brannvernustyr med NOHA.

Serviceavtale for rømningsstiger med Modum.

Avtale om vaktmestertjenester og renhold med Montasjelaget Drift AS.

Avtale om ad-hoc vedlikehold med Montasjelaget Drift AS.

Årsmeldingen og regnskapet for 2024 ble godkjent av styret den 17.03.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



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:	1104	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Tyrihansveien 26B, 4315 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja Nei Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer :

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer:

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

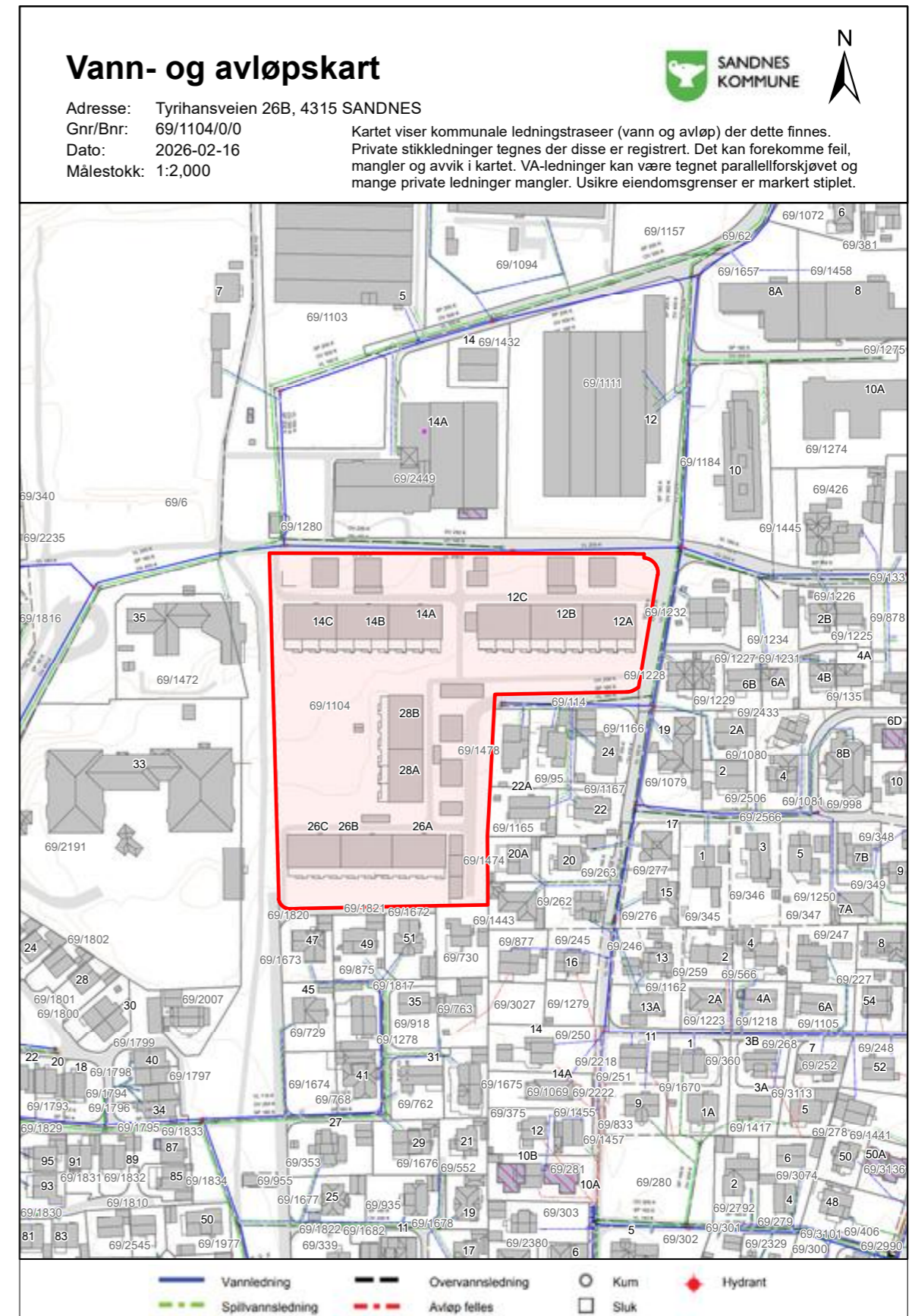
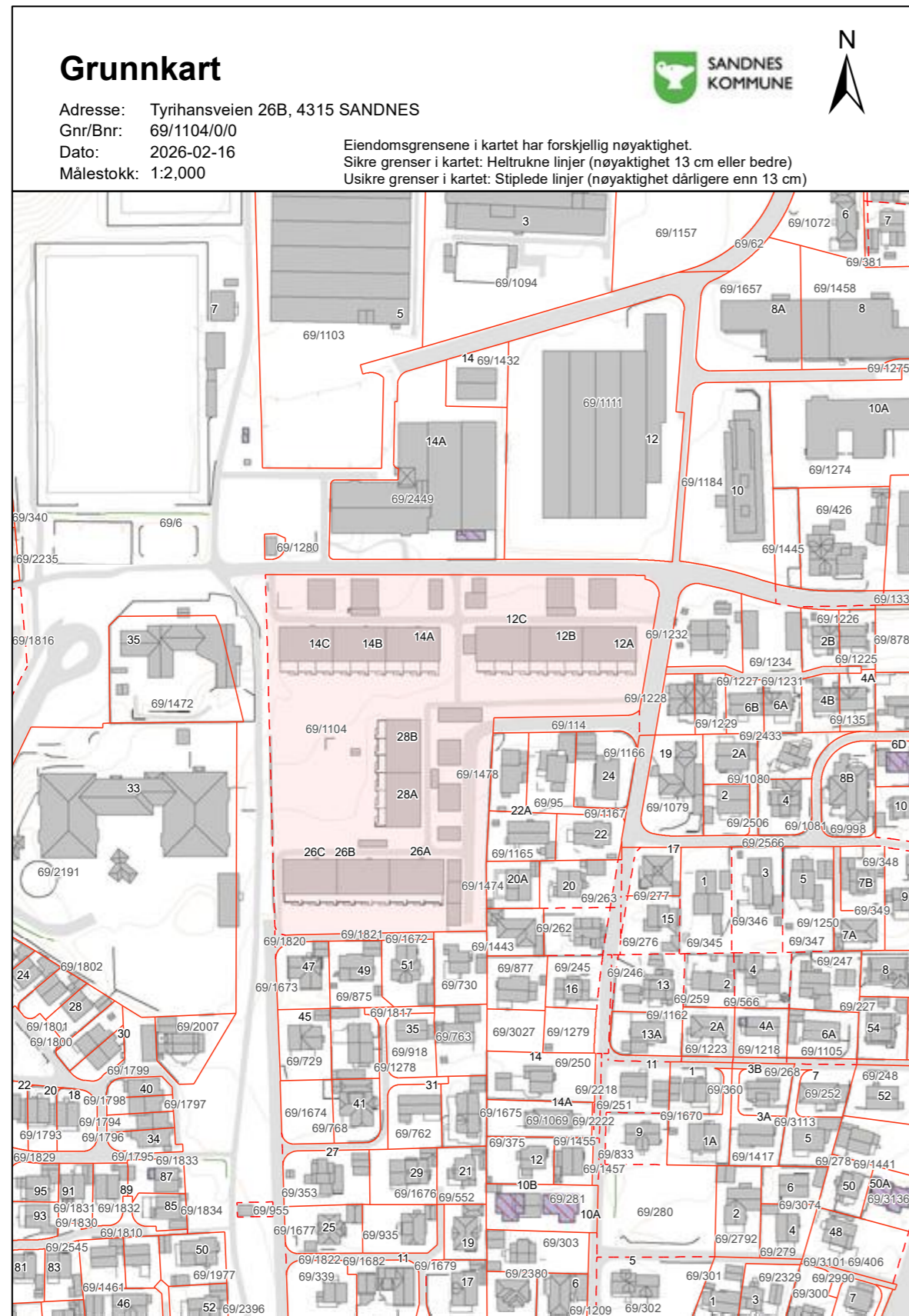
Ja Nei Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og viderefremmet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tyrhansveien 26B, 4315 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 1104, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1210260013
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

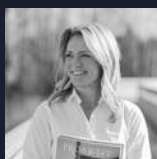
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no