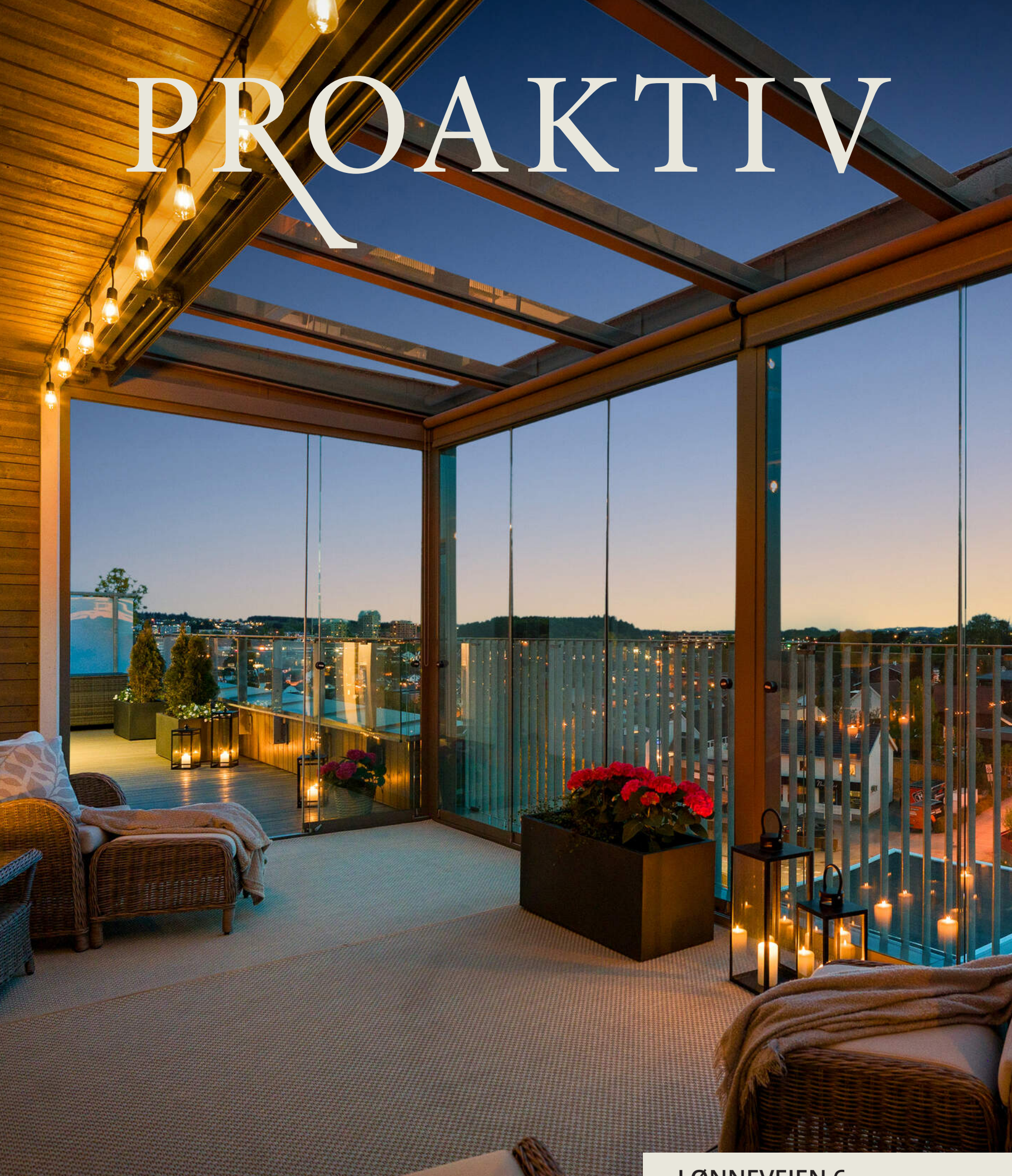


PROAKTIV



LØNNEVEIEN 6



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

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

BUSKERUD

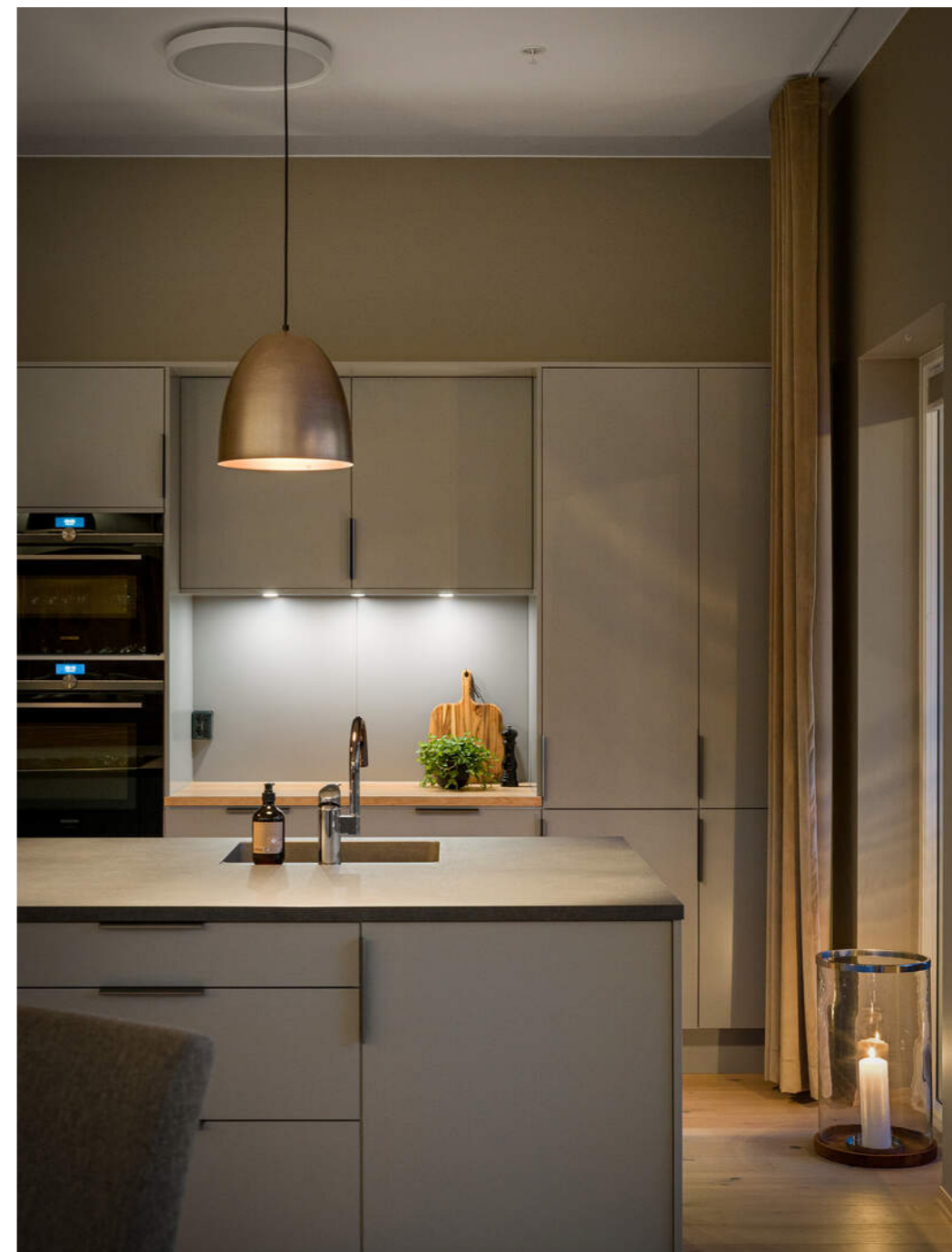
• Drammen, Lier & Holmestrand

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

Stilren toppleilighet med innglasset balkong| BRA 158 kvm| 2 parkeringer| 2 boder| Fin utsikt| Gode solforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lønneveien 6, 4315 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 69, bnr. 3120, snr. 42 i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Byggeår: 2019

Prisantydning: 8.950.000,-

Omkostninger: 238.000,-

Totalpris: 9.188.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Rom/soverom: 4/3

BRA: 158 m²

BRA-i: 129 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser i lukket anlegg, samt 2 boder i kjeller.

Tomt: 1568.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.170,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring felles areal, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Energimerke: Energiklasse: Lyse grønn B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	136		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



LURA

Kommune: Sandnes / **Område:** Lura

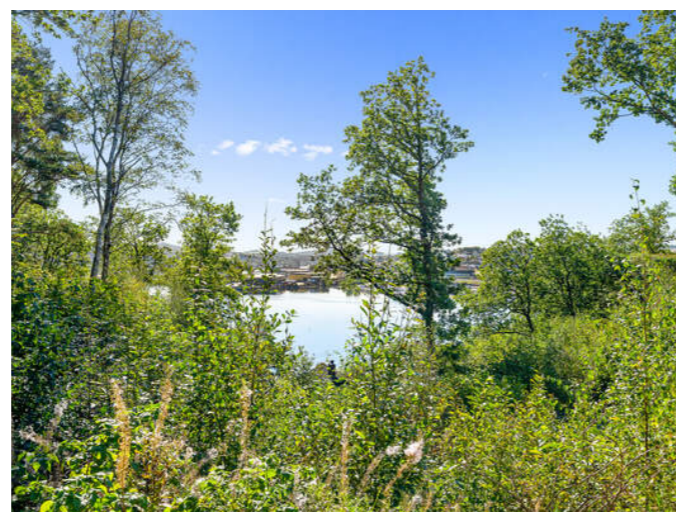
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Lønneveien 6 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lura, med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, flotte turområder og gode kollektivforbindelser. Leiligheten ligger i byggets femte etasje og byr på en innglasset balkong med fin utsikt og gode solforhold – et perfekt sted å nyte både morgenkaffen og rolige kvelder året rundt.

Området er populært for både barnefamilier, par og voksne som ønsker en enkel og komfortabel hverdag. Her bor man med nærhet til dagligvarebutikker, treningssentre, restauranter og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til større handelsområder som Kvadrat kjøpesenter, med et bredt utvalg av butikker, caféer og fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med bussforbindelser i nærheten som går direkte til nye SUS, noe som gjør hverdagen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Lurahammaren Linje 6, N84	3 min 0.2 km
🚶 Gausel stasjon Linje L5	6 min 2.5 km
✈ Stavanger Sola	16 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gamleveien PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Lura	9 min

VARER/TJENESTER

🏠 Kvadrat	21 min
🏪 Vitusapotek Lura	16 min

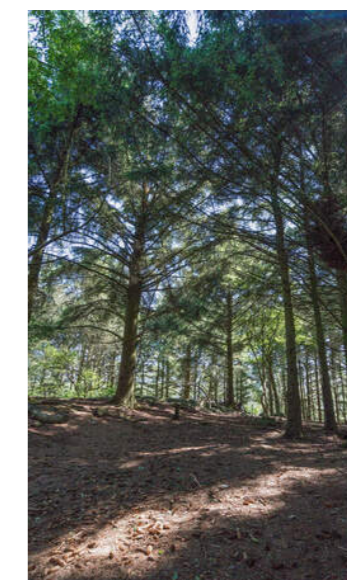
SPORT

🏀 Lura ungdomsskole, ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
🏀 Rissebærbingen Ballspill	8 min 0.6 km
🎾 InterPadel Forus	14 min
🏋 CrossFit Centrum	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Lura	10 min
--------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enkel bade for pendlere og ansatte ved sykehuset.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nabolaget. Flere flotte turstier langs Gandsfjorden og grøntområder ligger like i nærheten, med mulighet for både rolige spaserturer, joggeturer og sykkelturner. Luravika ligger en kort spasertur unna, og her finner man også populære badstuer som gir mulighet for både avslapning og sjøbad året rundt.

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leilighet, rekkehus og eneboliger.

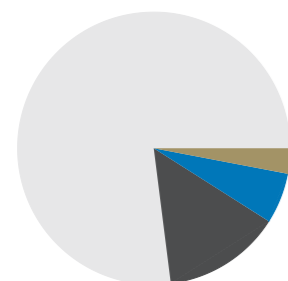
Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



77% enebolig
3% rekkehus
6% blokk
14% annet

SKOLER

Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Tryggheim Forus vgs	8 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Rissebærstraen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 0.9 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL LØNNEVEIEN 6

Leiligheten har 2 parkeringsplasser i lukket anlegg, innglasset balkong og balkong.

Parkering

2 parkeringsplasser i lukket anlegg, samt 2 boder i kjeller.

Tomtestørrelse

1568 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom > 5 etg(502) > Bad > Overflater Gulv

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:
Tirsdag, 5. mai 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over over et plan og inneholder Entré, garderobe v/entre, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe v/soverom, mellomgang, bad/vaskerom, bad, bod/teknisk rom m/vaskeromsdel.

Det er i tillegg to stk boder i underetasje.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

5. etasje
BRA-i: 129 kvm
BRA-b: 19 kvm
Total BRA: 148 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 16 kvm

Det er to stk boder i underetasje med ett samlet areal på ca 10 m² som er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal, BRA-e.
Balkong på ca 16 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA og innglasset balkong på ca 19 m² som er tatt med som BRA-b.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Lønneveien 6 - en stilren toppleilighet med innglasset balkong, 2 parkeringer, 2 boder, fin utsikt, gode solforhold og flott beliggenhet. Lønneveien 6 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lura, med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, flotte turområder og gode kollektivforbindelser. Leiligheten ligger i byggets femte etasje. Området er populært for både barnefamilier, par og voksne. Leiligheten byr på en lekker og åpen stue/kjøkken løsning, 3 gode soverom og 2 helfliset bad med varmekabler.

Stuen er lys og romslig, med god takhøyde på hele 3,1 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er plisségardiner i alle vinduer. Leiligheten ble nymalt med Jotun-maling i 2022. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong på 19 kvm med herlig utsikt. Balkongen har god plass til utemøbler og er et perfekt samlingspunkt når familie og venner kommer på besøk. På motsatt side av stuen ligger et soverom med god plass til seng, sofa eller annet møblement - alt etter behov.

Kjøkkenet fra Sigdal glir sømløst inn i stuen og har en smart og sosial planløsning. Kjøkkenet er stilrent, med slette fronter i en elegant gråtone, kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass. Her kan du nyte den flotte utsikten under matlagingen. Like ved kjøkkenet finner man en praktisk bod som egner seg godt til matoppbevaring og annen lagring.





Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Veggene er malt i delikate blåtoner som gir et elegant uttrykk. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong på 16 kvm med flott utsikt. Soverommet har egen walk-in-closet og direkte tilgang til bad. Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og innredet med servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegg/-dør.

Det andre soverommet er også romslig, med store vindusflater og utgang til balkong. Her er det plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov. Det andre badet er helfliset med varmekabler i gulvet og innredet med vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører. Leiligheten har i tillegg et praktisk vaskerom/bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Alt i alt er dette en lekker og gjennomført leilighet med gode kvaliteter både inne og ute. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad.

Spillvarme konvektorer i gang og stue.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STUEN

Stuen er lys og romslig, med god takhøyde på hele 3,1 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement.







PÅ ANDRE SIDEN ER DET
ET SOVEROM MED GOD
PLASS TIL SENG, SOFA
ELLER ANNET
MØBLEMENT

KJØKKEN

Kjøkkenet fra Sigdal glir sømløst inn i stuen og har en smart og sosial planløsning. Kjøkkenet er stilrent, med slette fronter i en elegant gråtone, kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass.

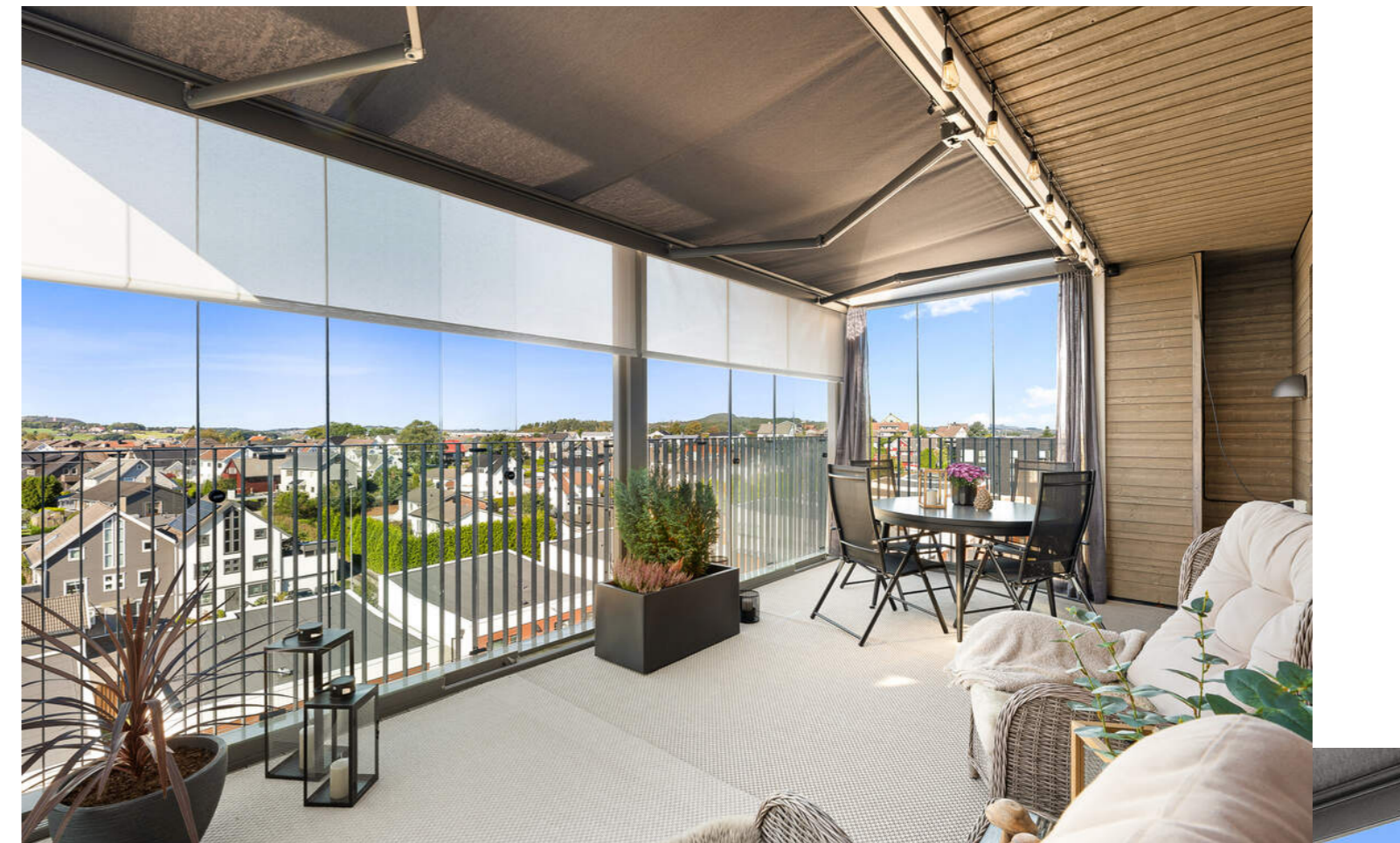


NYT UTSIKTEN FRA KJØKKENET



INNGLASSET BALKONG

Innglasset balkong fra UteDesign med skyvedører i glass på alle tre sider og integrert solskjerming i taket og mot vest – et lyst og komfortabelt uterom året rundt.







HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Veggene er malt i delikate blåtoner som gir et elegant uttrykk. Soverommet har egen walk-in-closet og direkte tilgang til bad.



DET ANDRE SOVEROMMET

Det andre soverommet er også romslig, med store vindusflater og utgang til balkong. Her er det plass til dobbeltseng og øvrig møblement.





BAD VED HOVEDSOVEROM

Badet er helflisset med varmekabler i gulvet og innredet med servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegg/-dør.



BAD/VASKEROM

Det andre badet er helflisset med varmekabler i gulvet og innredet med vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører. Leiligheten har i tillegg et praktisk vaskerom/bod.







PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6861090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 3% fra 01.01.26. Kostnad for tv/internett er økt fra kr 319 til kr 339,- fra 01.03.26 i hht prisøkning fra leverandør
Sameiet har tilrettelagt for el-billading. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox på levering av

fiberbredbånd 100/100. Betales via felleskostnadene. Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Sameiet har avregning på varmt vann, kaldt vann og energi. Det innbetales a-kontobeløp som avregnes mot forbruk en gang årlig, ved årsskifte. Målerne må avleses ved eierskifte. Overtakelsesprotokoll med måleravlesing sendes til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir avregning først foretatt ved kommende årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

5.170,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring felles areal, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Hvorav:

Varmtvann 768,00

Renovasjon 320,00

Internett 339,00

Felleskostnader 3 743,00

Andel fellesformue

81.256,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Årsresultatet gir et overskudd på kr. 227.217,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 2.398.435,-

Budsjettresultat for 2026 er på 75.776

Velforening

Lurahammeren velforening arrangerer dugnad to ganger i året og julegran tenning.

Årlig velavgift

700,-

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polisenummer 6861090

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseier misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseierne.

Formuesverdi primær

1.544.133,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.176.530,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

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 salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primær-bolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundær-bolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring 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.

Diverse

Om leiligheten:

- Hele leiligheten ble nymalt med Jotun maling før selgere flyttet inn i Januar 2022.
- Endret del av Sigdal kjøkken fra høyskap til over- og underskap med benkeplate, byttet hyller med innvendig skuffer i de fleste kjøkkenskap, pluss monterte tilleggs-ovn med stek- og mikro.
- Før innflytting, avdelt til 3.dje soverom/kontor med skyvedør i stue.
- Før innflytting, avdelt med vegg og dør mellom stue og soveromsgang
- Før innflytting, avdelt med vegg og dør mellom største soverom og walk-in garderobe
- 2 parkeringsplasser og 2 boder i kjellergarasje
- Stikkontakt med måler i ene boden i parkeringskjeller går på fellesstrøm. Forbruk leses av på egen strømmåler og betales av eier.
- Før innflytting, ble det montert Zaptec Pro billader på den ene av to parkeringsplasser i kjellergarasjen.
- Før innflytting, ble det montert stikkontakt med egen måler i den ene av to boder i kjellergarasjen
- Balkong totalt ca 35 m2, hvor innglasset balkong er ca 19 m2.
- Beiset trepanel på vegger og gulv på balkong i 2025.
- Før innflytting, ble det montert plisse fra Sandnes Markise i alle vinduer og glassdører i alle rom
- I 2023 ble det byttet til større varmekonvektor i stue
- Før innflytting, ble det montert lamper over kjøkkenbenk og lysskinner og spotter i stue
- Alle ventilasjonskanaler i bygget ble rensert 1.november 2024.
- Årlig levering av nytt ventilasjonsfilter.
- Regelmessig utvendig vindusvask mot nord, ukentlig gang og trappevask, årlig spyling av kjellergarasje, årlig brannøvelse, plenklipp, snømåking m/m.
- i november 2022, UteDesign monterte godkjent utestue med skybare dører på alle sider. Sandnes Markise monterte markise under glasstak og screens mot vest. Lagt opp godkjent sprinklerdyse i utestue.
- Skyvedør fra stue direkte ut i innglasset balkong, og dører direkte ut til balkong fra 2 av soverommene.
- Gode solforhold på balkong/utestue helt til solen går ned i vest ca kl 22:30 (ved St.. Hans).
- Utsikt til meget flotte solnedganger.
- Stor takhøyde som gjør rommene luftige og lyse. Stue,

Kjerneinformasjon

kjøkken og ene soverom/kontor innenfor stue: 3,1 m høyde. De andre to soverommene: 2,9 m høyde.
- Kun to leiligheter i 5 etg (toppetasjen), veldig rolig nabo i 5 etg. og ellers rolig
- Ryddige og ordentlige forhold både i styret og i velforeningen.
- Etablert velkomstnotat for nye beboere
- Gode bussforbindelser til Stavanger via nye SUS og til Sandnes. Busstopp rett på utsiden.
- Gjesteparkeringsplasser både på utsiden av blokka og innvendig i parkeringskjeller.
- Sykkelparkering innvendig i parkeringskjeller og på utsiden av blokka.

Samarbeidspartnere

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2019.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkong datert 18.05.2026.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 20. juni 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/3120/42:

15.01.2018 - Dokumentnr: 325983 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3120
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 325983 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3120
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2018 - Dokumentnr: 1550154 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/3782

01.01.2020 - Dokumentnr: 1909998 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:3120 Snr:42

24.02.2021 - Dokumentnr: 228853 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3119
Kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 og gnr 69 bnr. 3098
Bestemmelse om vedlikehold

24.02.2021 - Dokumentnr: 228853 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3119
Bestemmelse om rett til en bod
Kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 og gnr 69 bnr. 3098 på villkår
Bestemmelse om vedlikehold

25.11.2021 - Dokumentnr: 1490154 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3119
Bestemmelse om vedlikehold
Kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 og gnr. 69 bnr. 3098

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til parkering og boligformål. Området er i hensynsone for "Andre sikringssoner" og "H140_". Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplan
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplan
Id 2014122
Navn Detaljregulering for gnr.69 bnr.1823 og 3062, Lurahammaren

Reguleringsplaner under bakken
Id 2014122
Navn Detaljregulering for gnr.69 bnr.1823 og 3062, Lurahammaren

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
223 750,00 (Dokumentavgift)

Kjerneinformasjon

260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
238 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 175 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 188 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- 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 egenerklæringsskjema 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

Edvar Evjen
Mette Fosso Evjen

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 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 112 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 750,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 44 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 500,00, Utlegg fotograf kr 6 500,00, Utlegg fotograf kr 6 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 350,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 240,00, Boligselgerforsikring kr 42 000,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 11 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 82 115.

Totale kostnader kr. 126 565.

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 salgsoppgave. 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 kundetilbakemelding på 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Lønneveien 6, 4315 SANDNES

14 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lønneveien 6	Lønneveien 6	

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?

nov 2021

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.

nov 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6861090

Informasjon om selger

Selger

Evjen, Edvar

Selger

Evjen, Mette Fosso

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ekstra skap utført av coop bygg monter

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

coop bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert utestue i glass på deler av balkong. Montert markise i tak og screens mot vest Montert sprinkler dyse i utestue på balkong

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

UteDesign Forus, Sandnes Markise og Sig Halvorsen Sandnes

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller er her definert som parkeringskjeller hvor vi har 2 boder.

Vanninntrengning på gulv i bod mot nord grunnet arbeid på naboblokk. Entreprenør utbedret dette, tørket gulvet og rommet og leverte dokumentasjon.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Monterte lysskinner i tak i stue og kjøkken Montert ekstra stikkontakt i kjøkken, på to av soverommene, i utestue, i ene kjellerboden (m /strømmåler), el bil lader på 1 av 2 parkeringsplasser i parkeringskjeller samt taklamper.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Electro Comfort og Ronning Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se over under sprinklerdyse for utestue.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sig. Halvorsen Sandnes

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Som reklamasjon til utbygger ble varmekonvektor i stue byttet til en kraftigere modell. Samtidig ble rørsystemet luftet og det ble montert ventil for fordeling mellom de to varmekonvektorene i leiligheten.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sig. Halvorsen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 4



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vi har søkt om ferdigattest for utestue, men avventer svar. For informasjon så ble utestuen godkjent for bygging av Sandnes Kommune.

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Det bygges naboblokker mot nord.

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

Skriv opplysningene her:

For innflytting i 2021 ble det satt opp 3 lett-skillevegger med dører mellom stue/soverom, mellom stue/soveromsgang og mellom hovedsoverom og walk-in garderobe, samt at kjøkken ble oppgradert med innvendige skuffer, endret benkeplass/over-underskap og en ekstra steke-/mikroovn. Arbeidene ble utført av Krogsveen Pluss, Sigdal Kjøkken Forus og Electro Comfort. Det ble også montert plisse i alle vinduer i leiligheten - utført av Sandnes Markise, samt at alle rom (unntatt kjøkkenbod og vaskerom) ble malt på nytt. Utført av Malermester Thomas Armstrong. Som reklamasjon til utbygger er det blitt utført:
- utbedring av gulv i stue og flere rom. Utført av Sandnes Tre og Bo Andrén
- bytte av ventilator i plåteopp. Utført av Rørshetta/Sandnes Elektro.

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 71133231

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Mette Fosso Evjen	2026-05-14	Edvar Evjen	2026-05-14
Identification		Identification	
 Mette Fosso Evjen		 Edvar Evjen	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mette Fosso Evjen
Edvar Evjen14/05-2026
18:13:44
14/05-2026
18:11:21BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

📍 Lønneveien 6, 4315 SANDNES
 📖 SANDNES kommune
 # gnr. 69, bnr. 3120, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 129 m²

Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20137-2655

Eiendomsverdi ref nr: VT1816

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygg oppført i 2019. Inne med god standard, lyse farger og materialvalg. Vurderet bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2018 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører fra byggeår, produsert i 2018. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Innglasset balkong med terrassebord på gulv, innglassing. Balkong med terrassebord, rekkverk i glass og stål. Overflater er funnet i orden, deler av innglassing er testet og funnet med funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Etasjeskille i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille og under standardens krav til godkjente måleavvik.

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult systerne, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabler. Overflater er funnet i orden, hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dujnsjen. Plastsluk i dusj, er funnet i orden med med klemring og skruer.

Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult systerne, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreinsåpning fra den skjult systerne på toalettassen. Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod/vaskerom mot bad/vaskerom uten unormale forhold.

Bad ved hovedsoverom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassvegg/dør i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

Fliser på gulv med varmekabler. Plastsluk i dusj, er funnet i orden med med klemring og skruer.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassvegg/dør i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreinsåpning fra den skjult systerne på toalettassen. Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnsjen uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med kullfilter. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med integrert kullfilterventilator, alternativt forsert avtrekksløsning på vegg/tak utenom ventilatoren. Montert komfyrvakt i tak over platetopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Teknisk bod/vaskerom med fuktettet nisje/del med vinylbelegg på gulv med oppbrett, sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin, avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelingskap i tak på begge bad. Disse er funnet i orden og kursene er merket på rør/stuss, disse bør ideelt sett overføres til kursfortegnelsen som er montert på dør til vannskapet. Avløpsrør i plast/PVC.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. Fjernvarmeanlegg, oppvarming via konvektor i stue og mellomgang, samt varmtvann. Selve anlegget er ikke besiktet/vurdert, settes ikke TG.

Automatsikringer, el skap i bod/matbod.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 5 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjen/leiligheten er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 6 av 21

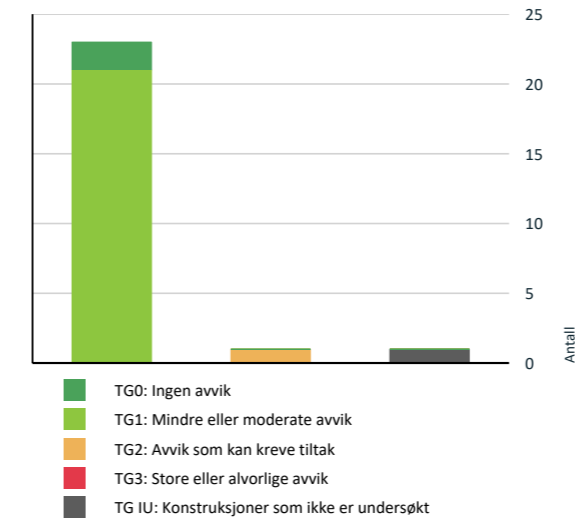
Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5 etg(502) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 7 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier leilighet.

Standard

God

Vedlikehold

Godt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Glasset inn deler av balkongen. Ny kombiovn på kjøkken. Satt opp vegg mellom deler av stue til nytt soverom, satt opp vegg mellom stue/kjøkken og mellomgang.
2023	Modernisering	Byttet den ene konvektoren i stue til større type. Byttet motor i kullfilterventilatoren.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2018 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer i tre fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører fra byggeår, produsert i 2018. Disse er funnet i orden, god funksjon.



Skyvedør til innglasset balkong.



Balkongdør fra soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med terrassebord på gulv, innglassing. Balkong med terrassebord, rekkverk i glass og stål. Overflater er funnet i orden, deler av innglassing er testet og funnet med funksjon. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 8 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Innglasset balkong.



Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.



Parkett og malte vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille og under standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

VÅTROM

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult systerne, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler. Overflater er funnet i orden, hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dujnisen.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 9 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusj, er funnet i orden med med klemring og skruer.



Sluk i gulv.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Dremsåpning fra toalettassen.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

5 ETG(502) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod/vaskerom mot bad/vaskerom uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

5 ETG(502) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, glassvegg/dør i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad.

5 ETG(502) > BAD

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 10 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

5 ETG(502) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv med varmekabler. Overflater er funnet i orden men det er ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser mellom sluk og vegg etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.



Noe vann vil bli liggende på gulv/fliser i dusj etter bruk.

5 ETG(502) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusj, er funnet i orden med med klemring og skruer.



Sluk i gulv.

5 ETG(502) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, glassvegg/dør i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dremsåpning fra den skjult sisternen på toalettassen.

5 ETG(502) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

5 ETG(502) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

KJØKKEN

5 ETG(502) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 11 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og kombiovn i høyskap, platetopp med kullfilter. Montert lekkasjeverstler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

5 ETG(502) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med integrert kullfilterventilator, alternativt forsert avtrekksløsning på vegg/tak utenom ventilatoren. Montert komfyrvakt i tak over platetopp.

SPESIALROM

5 ETG(502) > BOD/TEKNISK ROM M/VASKEROMSDEL

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk bod/vaskerom med fuktstettet nisse/del med vinylbelegg på gulv med oppbrett, sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin, avtrekk i tak.



Sluk i gulv vaskeromsdel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i tak på begge bad. Disse er funnet i orden og kursene er merket på rør/stuss, disse bør ideelt sett overføres til kursfortegnelsen som er monterert på dør til vannskapet.



Vannfordelerskap.



Kursfortegnelse, ikke ført over kurser/betegnelse på disse.



Vannfordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast/PVC, her i underetasje og med stakemulighet på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.



Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 2 Fjernvarmeanlegg

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, oppvarming via konvektor i stue og mellomgang, samt varmtvann. Selve anlegget er ikke besiktet/vurdert, settes ikke TG.



Inntak og måler varmtvann.



Konvektor i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i bod/matbod.

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.
2019 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

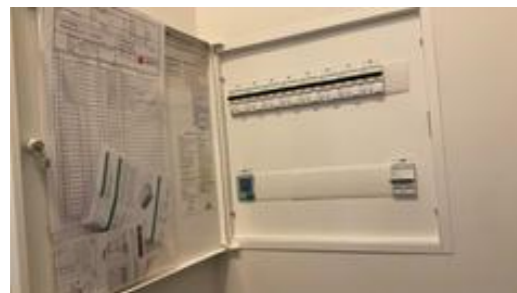
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

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



El skap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.



Brannslukkerapparat skal ha neste kontroll i 2029.



Rekkverk på balkong minimum 120 cm.

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 14 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

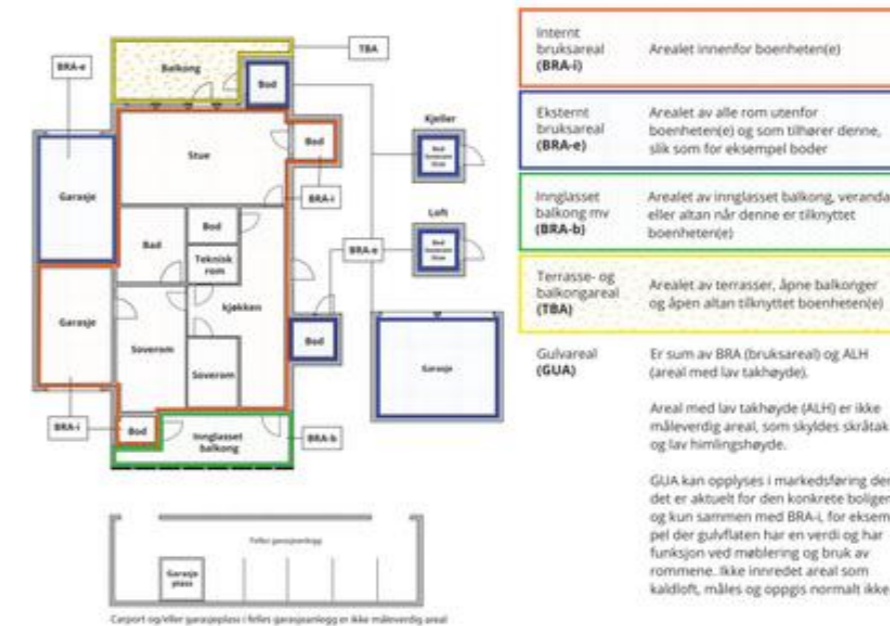
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 15 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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)		
5 etg(502)	129		19	148	16
Underetasje		10		10	
SUM	129	10	19		16
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etg(502)	Entré, garderobe v/entre, bod, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, garderobe v/soverom, mellomgang, bad/vaskerom, bad, bod/teknisk rom m/vaskeromsdel		Innglasset balkong
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Det er to stk boder i underetasje med ett samlet areal på ca 10 m² som er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal, BRA-e. Balkong på ca 16 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA og innglasset balkong på ca 19 m² som er tatt med som BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjen/leiligheten er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Edvar Evjen	Kunde
	Mette Fosso Evjen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	3120		42	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønneveien 6

Hjemmelshaver

Evjen Edvar, Evjen Mette Fosso

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Lura i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Via Gamleveien til Lønneveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.05.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	06.05.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	1. utgave.
2	07.05.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 21

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 21

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 21

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT1816>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Lønneveien 6, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3120
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon


Oppdragsnr.: 20137-2655

Befaringsdato: 05.05.2026

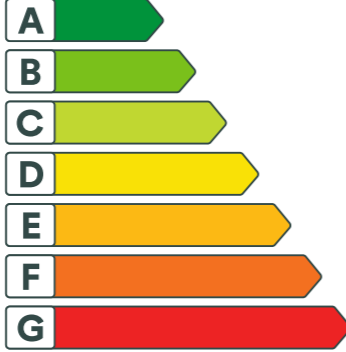

Side: 21 av 21



Energiatest



Adresse Lønneveien 6, 4315 SANDNES	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-291488
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300655997
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 3120
Seksjonsnummer 42	Bruksenhetsnummer H0502






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 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 148,0 m²	Oppvarmet bruksareal 129,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
88,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
83,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 876 kWh

**Lønneveien 6, 4315 SANDNES**

Detaljer

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



Lønneveien 6, 4315 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**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>

VEDTEKTER

for

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkeringsplasser

(1) Se punkt 12 (2) nedenfor.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(3) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) Installasjon og drift av overvåkningskameraer i fellesareal, i tråd med gjeldende lover og anbefalinger fra Datatilsynet.
- h) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

- a) Eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Lurahammaren-prosjektet – plikt til medvirkning

12-1 Om prosjektet

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

12-2 Garasjeanlegget

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

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

HUSORDENSREGLER

For

Sameiet Lurahammaren

Vedtatt på årsmøtet for Sameiet 19.mai

12-3 Medvirkningsplikt

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

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

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

14

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

§ 3. Orden og renhold i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Utleie

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Bruk av garasje.

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

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

§ 12. Endring av husordensreglene

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1760
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Agnar Toft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To eiere til å signere protokollen velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

4 av 20

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år

1 Styremedlem for 1 år

1 Varamedlem for 1 år

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

Innstilling

Styret foreslår:

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

Styremedlem: Agnar Toft, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Eirik Anderssen - Velges for 1 år.

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

Roller og kandidater

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

- Tor Geir Espedal

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

- Agnar Toft

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

- Eirik Anderssen

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

- Svein Erik Kvame

5 av 20

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

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

Garasjesameiet

-

6 av 20

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

7 av 20

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

RESULTATREGNSKAP

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

Vedlegg 1

BESKJØTET

1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID 09222115557570710616



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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 238	26 337
Forskuddsbetalte kostnader		52 743	46 242
Andre kortsiktige fordringer	11	31 992	21 252
Energiavregning	12	24 092	80 759
Driftskonto OBOS-banken		198 712	416 393
Sparekonto OBOS-banken		2 219 699	1 024 460
Sparekonto OBOS-banken II		0	712 910
SUM OMLØPSMIDLER		2 533 477	2 328 352
SUM EIENDELER		2 533 477	2 328 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 398 435	2 171 218
SUM EGENKAPITAL		2 398 435	2 171 218
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 071	45 107
Leverandørgjeld		98 554	112 062
Annen kortsiktig gjeld	13	2 418	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 042	157 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 477	2 328 352
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Sandnes, 23.02.2026			
Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2			
Agnar Toft /s/	Ove Varberg /s/	Tor Geir Espedal /s/	
Simen Ommundsen /s/			

Vedlegg 1

BESKJØTET

1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID 09222115557570710616



NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 4**STYREHONORAR**

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

SUM STYREHONORAR	-70 000
-------------------------	----------------

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	-8 875

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 864
-------------------------------------	-------



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

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	31 992
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 992

NOTE 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

Strøm	29 526
SUM KOSTNADER	29 526

Uoppgjorte avregninger	17 065
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	24 092
----------------------------	---------------

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

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

NOTE 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 398 435,-.



Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid i 2025

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

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

Garasjesameiet

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 1760 Selskapsnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Attestert kopi av dok.nr. 2018/325983/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 14:55

Side 1 av 2


 Rekvirent iht. følgebrev/
 Rekvirent ikke oppgitt.
 936 946 348
 org.nr./fødselsnr.


 Sandnes kommune org. nr. 964965137
 jf. mail fra advokat Ter Martin Holden


 Doknr.: 325983 Tinglyst: 15.01.2018
 STATENS KARTVERK

Rekvirent:
 Lurahammaren Bolig AS
 Postboks 507 Skøyen
 0214 Oslo
 Org.nr. 918 468 714

ERKLÆRING
Jf. plan- og bygningsloven

VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Gamleveien Lura AS, org.nr. 974 410 737, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 69 bnr. 3098 i Sandnes kommune, gir med dette Sandnes kommune tillatelse til å ha liggende kommunale vann- og avløpsledninger, og utføre vedlikehold på dem, som vist på vedlagte kart.

Etter graving/vedlikehold skal traseen settes i samme stand som før arbeidene ble igangsatt.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på gnr. 69 bnr. 3098 i Sandnes kommune, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes kommune.

Sandnes, 3. januar 2018

For Gamleveien Lura AS:


 Kjersti Alvik Kulleseid
 Styrets leder



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergat 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

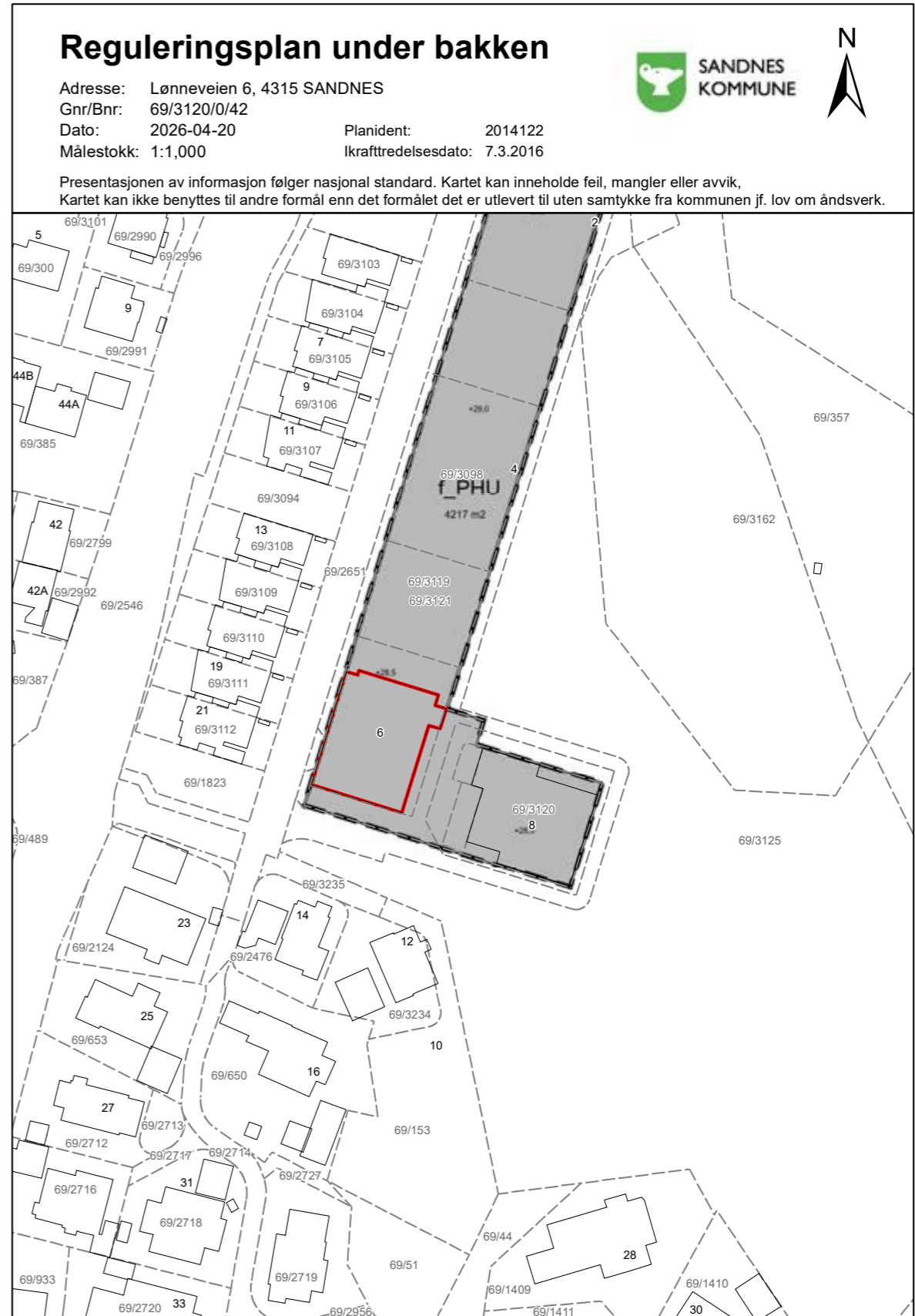
OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

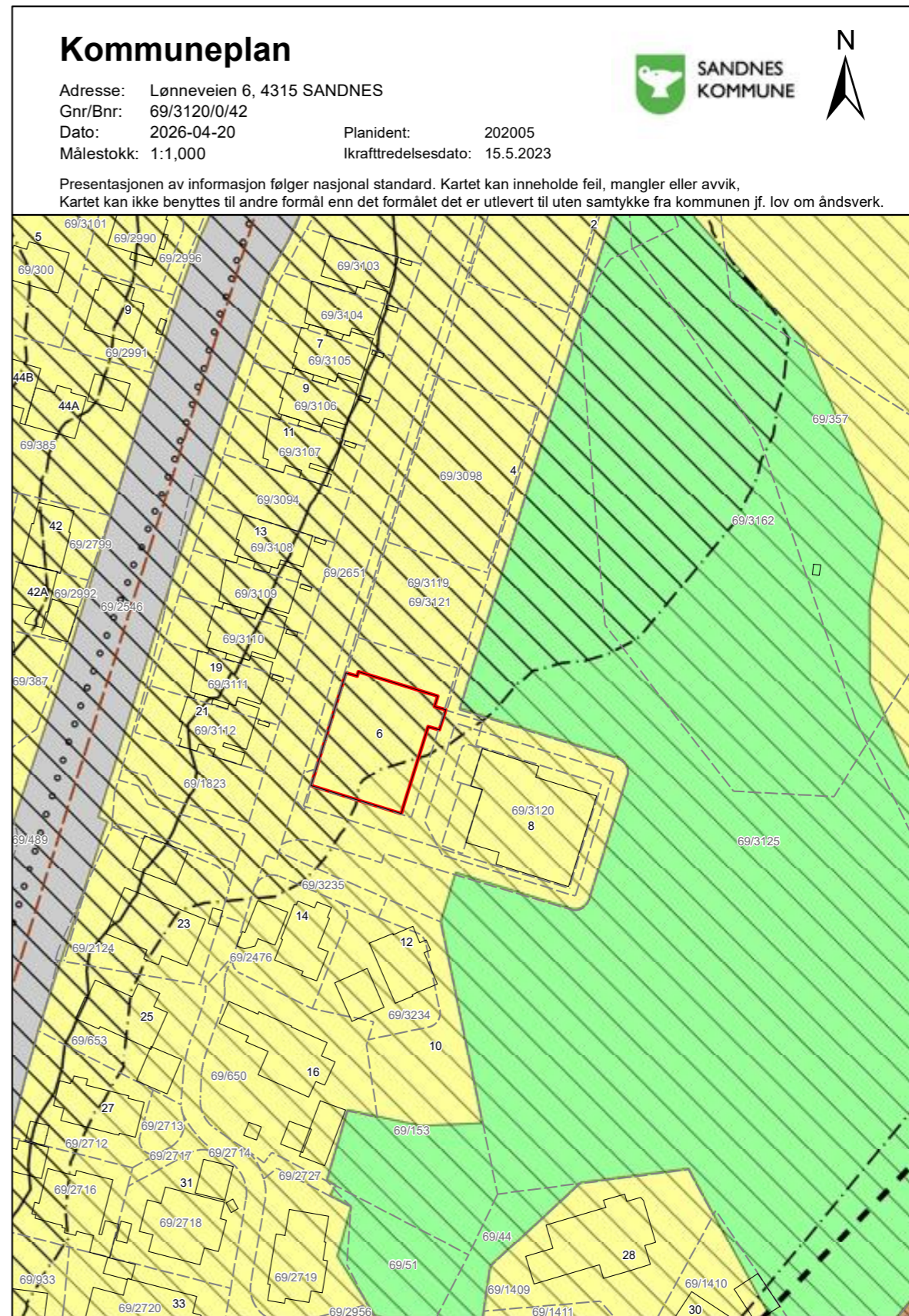
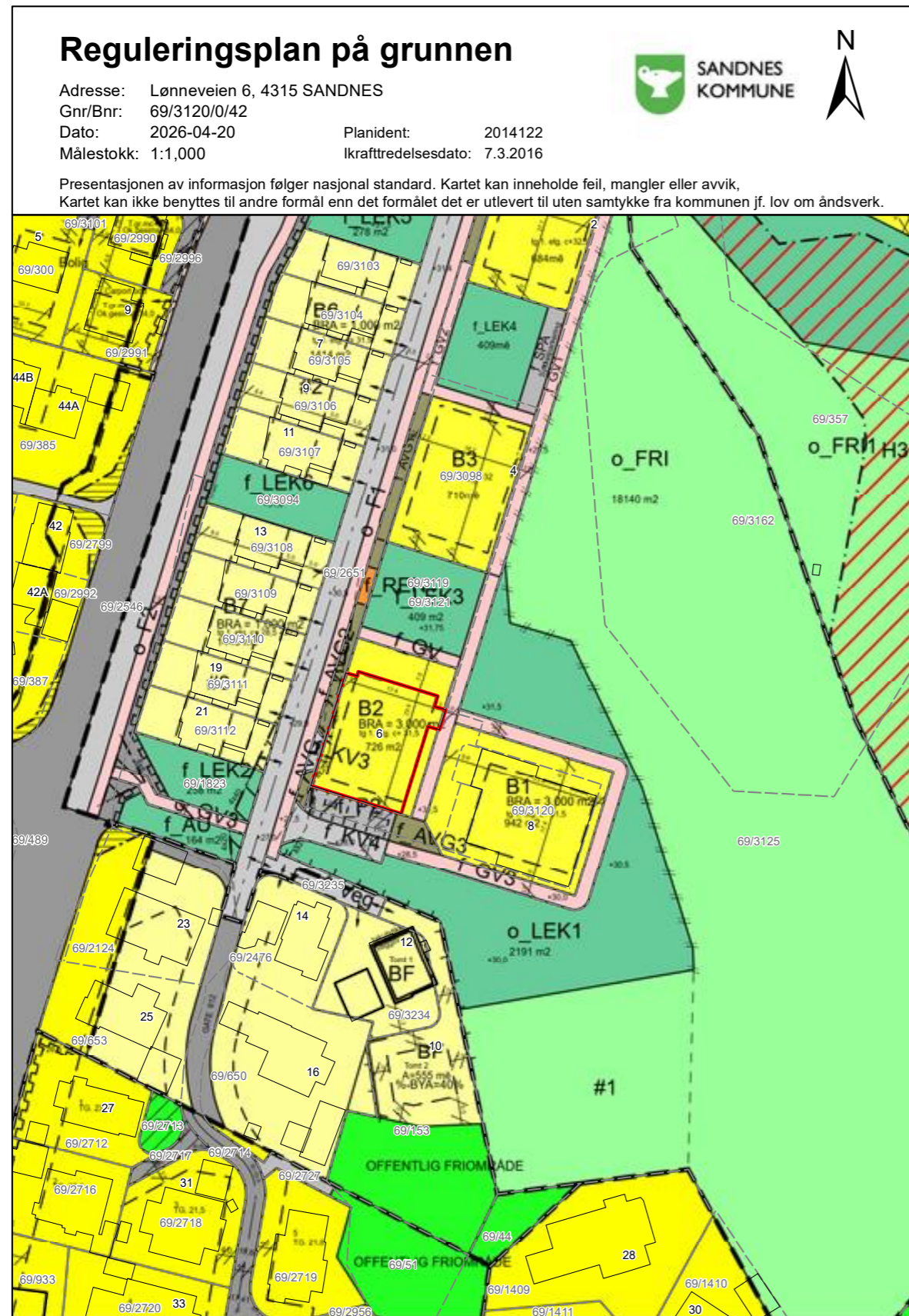
OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

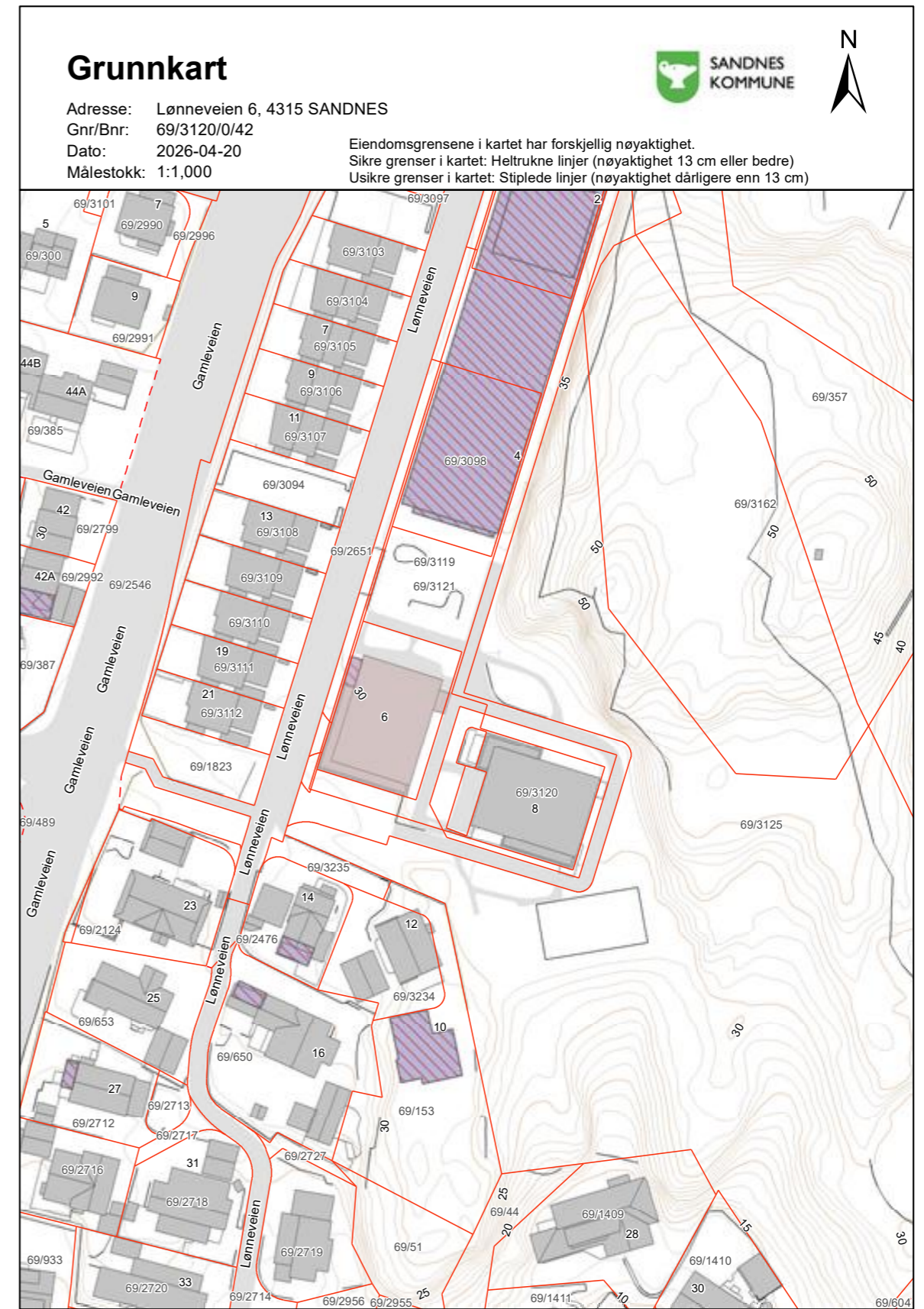


Attestert kopi av dok.nr. 2018/325983/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 14:55

Side 2 av 2







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 boligjakt 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

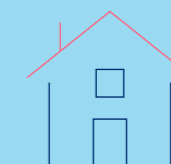
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lønneveien 6, 4315 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 3120, snr. 42 i Sameiet Lurahammaren B1/B2, oppdragsnr.: 1230260019
Mægler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no