



aktiv.

Lønneveien 1, 4315 SANDNES

**LURA - Lekker selveierleilighet i
toppetasjen - 2 soverom -
Innglasset balkong - heis - Carport**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 4 077,-
Selger: Roy Blanes Grøsfjeld
María Isabel Rodríguez

Cruz

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 67/83 kvm
Tomtstr.: 1216.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 3097
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1412250154

Lækker selveierleilighet i toppetasjen - 2 soverom - Innglasset balkong

Innhold: 4.et.: Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Innglasset balkong på 9 kvm.

Utvendig bod på 7 kvm og carport kommer i tillegg.

Lækker selveierleilighet i toppetasjen. Leiligheten er oppført i 2018 og holder en gjennomgående god standard hvor du kan flytte rett inn. Fra stue og kjøkken er det utgang til innglasset balkong med gode solforhold. Det er heis i boligblokken og det er parkering i carport.

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Lura i Sandnes kommune, rett nord for Sandnes sentrum. Området ligger gunstig til med enkel reisevei til flyplassen, Stavanger og Sandnes sentrum. Lura er et hyggelig og barnevennlig sted med friområder som Rundeskogen og Myklebergskogen, og med kort gange til sjøidyll ved Gandsfjorden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

4. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1216.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Lura i Sandnes kommune, rett nord for Sandnes sentrum. Området ligger gunstig til med enkel reisevei til flyplassen, Stavanger og Sandnes sentrum. Lura er et hyggelig og barnevennlig sted med friområder som Rundeskogen og Myklebergskogen, og med kort gange til sjøidyll ved Gandsfjorden.

I 2018 ble bystranden på Lura åpnet, så nå kan du nyte sommersola med sand mellom tærne. Her er også tursti og småbåthavn. Det ligger flere flotte idrettsanlegg i nærområdet, blant annet Lura stadion, Lurahallen og Sandnes idrettspark. Lura IL har grupper for fotball, amerikansk fotball, innebandy, basketball, håndball og idrettsskole.

Ved Vibemyr ligger Sandnes sykkel- og aktivitetsgård, og treningsanlegget Actionball med innendørs fotball, squash, beachvolleyball og to Full Swing Golf-simulatorer. Hvert år arrangeres Eventyruka, og byen forvandles til et magisk sted med barnehagebarn i eventyrtoget, spennende aktivitetssti, konserter og aktiviteter. Eventyruka er på kort tid blitt en folkefest, og setter publikumsrekord hvert år.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Rema 1000, hvor førstnevnte nås på ca. 9 minutter til fots. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lura kjøpesenter og Kvadrat kjøpesenter ett av Norges største. I Sandnes sentrum finner du handlegate, kino, kulturhus, kaféer og restauranter.

Nærmeste bussholdeplass er Lurahammaren, som ligger ca. 4 min unna til fots. I sentrum ligger Sandnes stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Forus, 7 min til Sandnes sentrum, 30 min til Bryne, 30 min til Ålgård, 20 min til Stavanger og 18 min til Stavanger lufthavn, Sola.

Fra leiligheten er det ca. 11 minutters gange til Lura barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 10 min til Lurahammaren ungdomsskole. Sandnes har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villaer og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur. Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Innhold: 4.et.: Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Innglasset balkong på 9 kvm og utvendig bod på 7 kvm kommer i tillegg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Parkering i felles carport

- Gjesteparkering på felles parkeringsplass

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002071449

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Egen varmesentral.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 906 380

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 625 518

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

69/927

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, TV-og internettpakke fra Altibox, varmt vann og oppvarming og diverse vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 077

Andel fellesformue

Kr 27 950

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lønneveien 1

Organisasjonsnummer

921809662

Om sameiet

- 1 lavblokk - 14 seksjoner
- Parkering i felles carport
- Gjesteparkering på felles parkeringsplass
- Sportsbod
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter betales via felleskostnadene
- Varmt vann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 3097, seksjonsnummer 13 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/3097/13:

15.01.2018 - Dokumentnr: 325874 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3097

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 325874 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3097

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2018 - Dokumentnr: 1716872 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

16.08.2018 - Dokumentnr: 1144569 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/927

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.12.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Platype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner Id 2014122 Navn Detaljregulering for gnr.69 bnr.1823 og 3062, Lurahammaren Platype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 03/07/2016 og Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 201920 Navn Detaljregulering for boliger på Nadaberget, gnr 69 bnr 357 m.fl., Lura Platype 35 - Detaljregulering Status 2 - Planforslag

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge

Eiendomsmegler MNEF

joveig.junge@aktiv.no

Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

05.09.2025





Lys og innbydende leilighet.



Leiligheten har åpen løsning mot kjøkkenet noe som er arealeffektivt og gir en god romfølelse.



Her er plass til romslig sofa i tillegg til spisebord.



Store vindusflater forsterker den lyse åpne atmosfæren.



Skyvedører fra stuen er praktisk for plassbesparelse.



Rene flater som lett passer med enhver stil.



Detalj



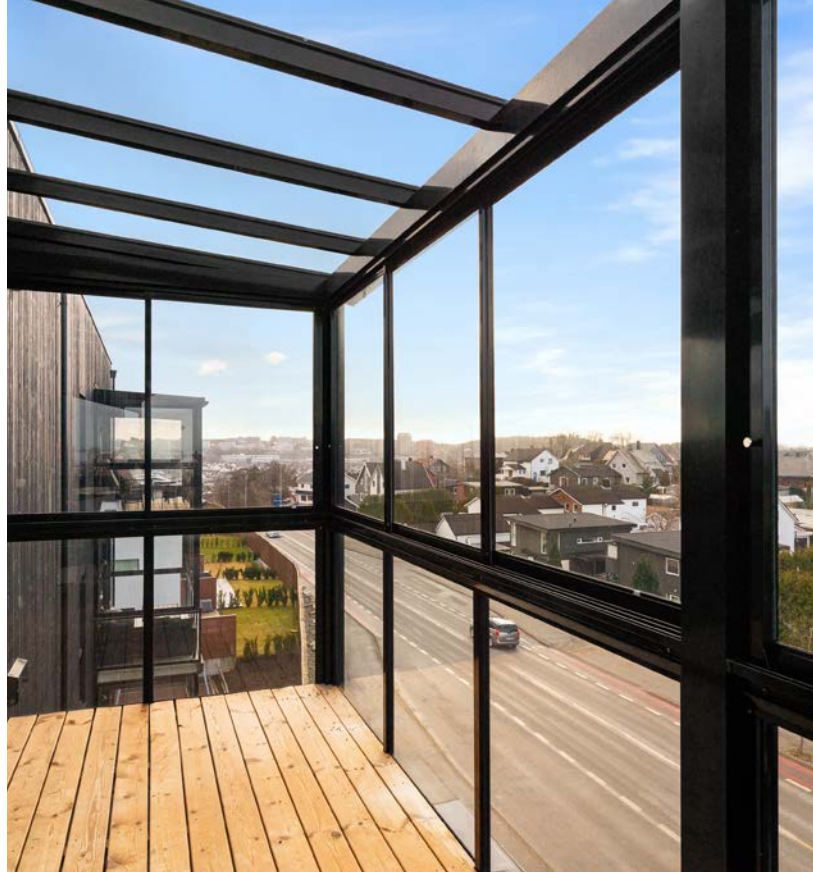
Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.



Integrerte hvitevarer.



Fra stuen er det utgang til koselig innglasset balkong.



God plass til hagemøbler.



En forlengelse av stuen og sommeren.



Hovedsoverommet er romslig med godt med lysinnslipp.



Her er plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Soverom 2 er også av god størrelse og passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



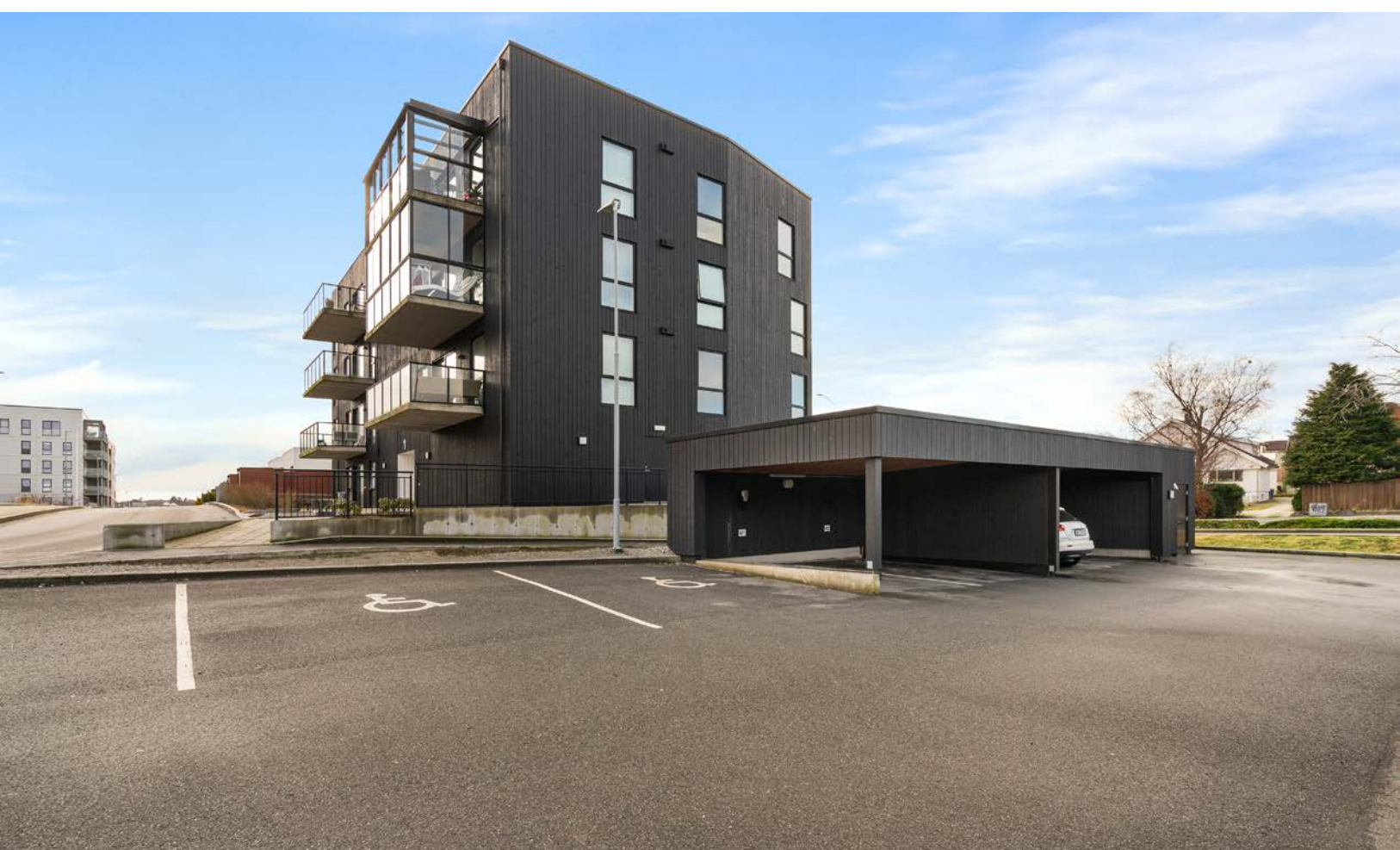
Velkommen inn! -
Her er åpent og lyst -
også plass til en
garderobeløsning.





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme













Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Lønneveien 1, 4315 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 3097, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 12162-1731

Referansenummer: BY1859

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8626



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i sameieblokk fra 2018 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Aluminiumsbekledde utvendig.

Bygningen har malte ytterdører. Aluminiumsbekledd balkongdør utvendig.

innglasset balkong ut fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 15 mm internt i nedsenket gulv i dusjhjørnet, 40 mm fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt

forbruksvann.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

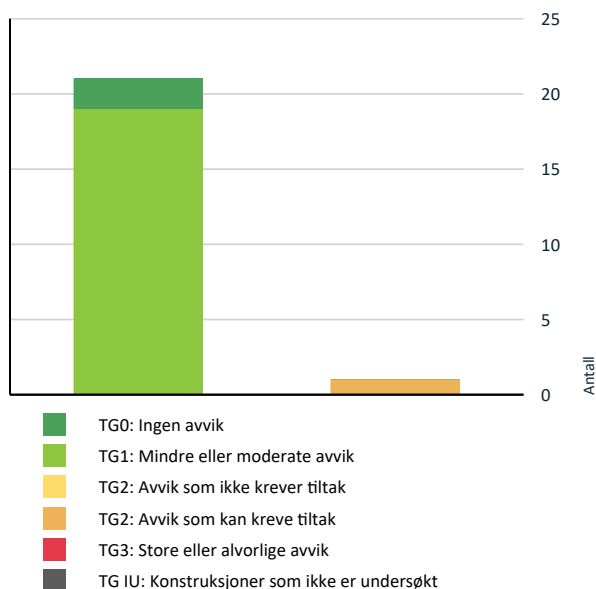
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbekledd utvendig.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører. Aluminiumsbekledd balkongdør utvendig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

innglasset balkong ut fra stue.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.



4. ETASJE > BAD

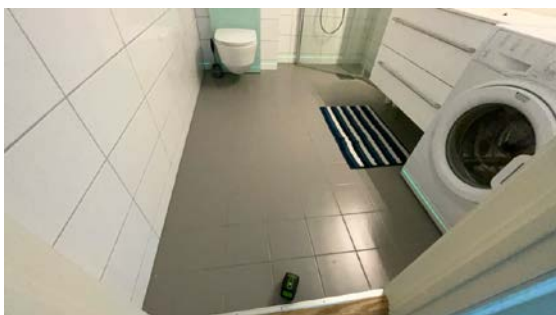
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

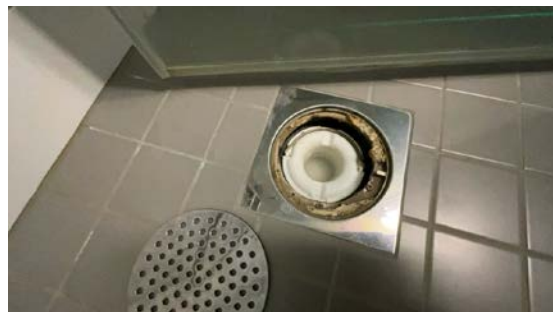
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 15 mm internt i nedsenket gulv i dusjhjørnet, 40 mm fra dør til sluk.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

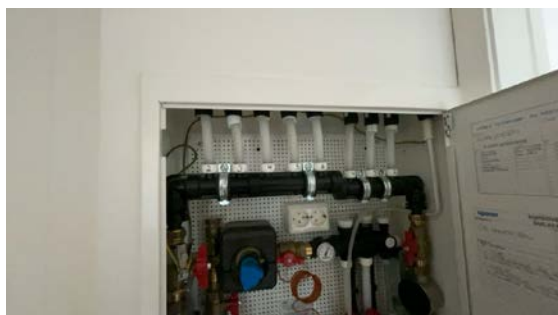
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

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.
2018
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 samsvarserklæring?
Ja
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 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



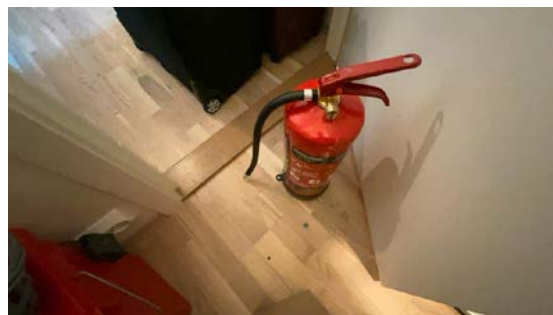
0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

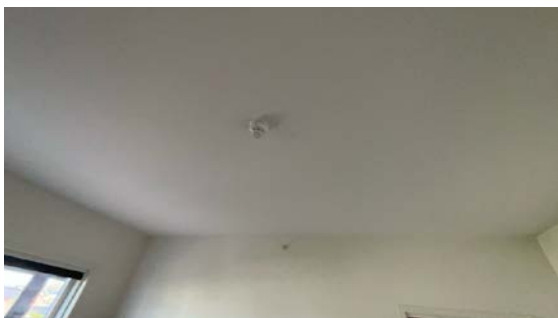
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	67		9	76	
Utvendig		7		7	
SUM	67	7	9		
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Utvendig		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	67	9

Kommentar

Leilighet

Innlasset balkong og bod er angitt som S-rom.
Utvendig bod på 6,78 kvm oppgis ikke i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Maria Isabel Rodriguez Cruz	Kunde
	Roy Blanes Grøsfjeld	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	3097		13	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lønneveien 1							
Hjemmelshaver Rodriguez Cruz Maria Isabel, Grøsfjeld Roy Blanes							
Eierandel 69 / 927							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lurahammeren i er relativt nytt boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.12.2018	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert den 04/12-2018 på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/personvernerklæring/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/BY1859>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Isabel Rodriguez Cruz	Roy Blanes Grøsfjeld
Gateadresse	
Lønneveien 1	
Poststed	Postnr
SANDNES	4315
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250154

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250154

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Isabel Rodriguez Cruz	84b3f352fd9bd82776a6c fd3dfd6f146c5fedaa6	03.09.2025 08:02:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Blanes Grøsfjeld	9c0bf5538e6e5662b842 d9d3f67608071f210bb7	03.09.2025 08:04:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250154

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 04.12.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 17/04165-18
Arkivkode: 69/3094

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/3097

Byggeadresse: Gamleveien 51

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Favoritthus AS, Bjødnabeen 4, 4031 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	FAVORITTHUS AS, Bjødnabeen 4, 4031 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest for 14 boenheter, i lavblokk B5 på 4. etasjer og carport anlegg, mottatt 21.11.2018

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen datert 17.03.2017 og igangsettingstillatelse datert 11.08.2017.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no



Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Gemini oppmåling
Melding om rett til å klage

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES

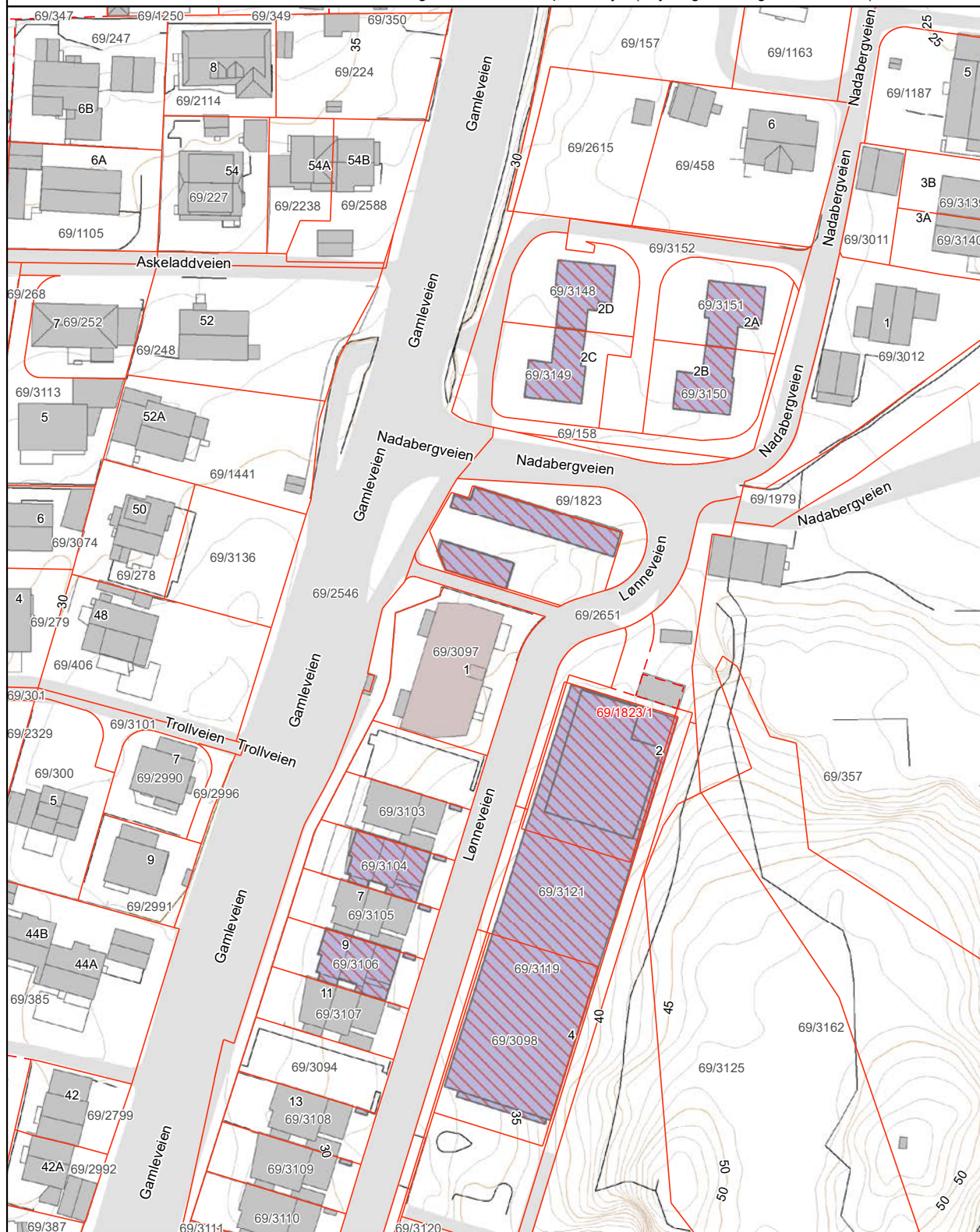
Adresse: Lønneveien 1, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3097/0/13
Dato: 2025-08-27
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

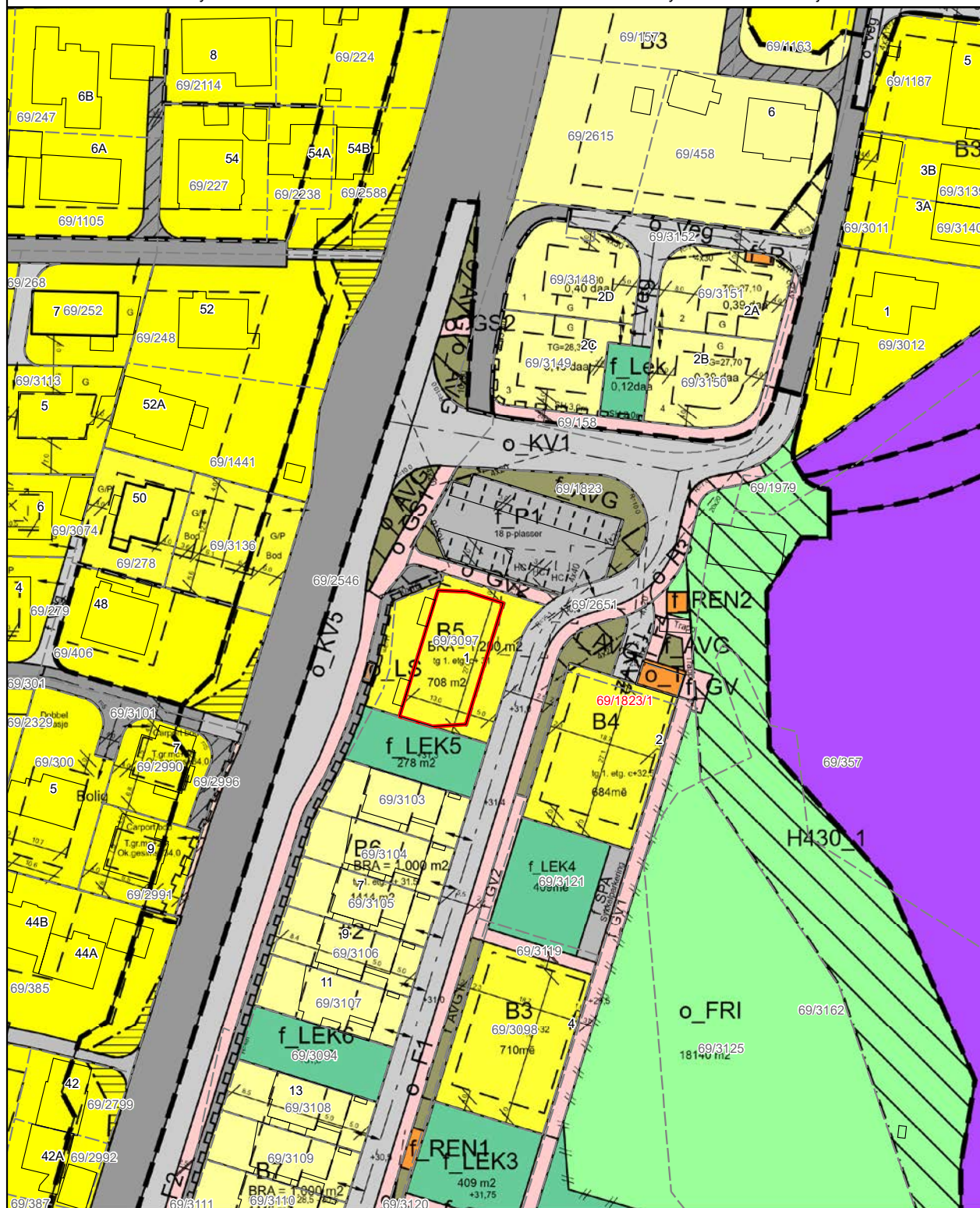
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



SANDNES
KOMMUNE

Ikrafttredelsesdato: 7.3.2016

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen if. lov om åndsverk.



Detaljregulering for gnr 69 bnr 1823 og 3062, Lurahammaren

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014122

Saksnummer 14/03870

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for bebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5, 1.ledd)

- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse
- renovasjonsanlegg
- energianlegg
- lekeplass
- annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, 2.ledd)

- kjøreveg
- gang- /sykkelveg
- gangveg
- fortau
- annen veggrunn – grøntareal
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- parkering

Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, 3.ledd)

- friområde

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

Ledd a.1) Sikringssoner

- frisikt

Ledd b) Rekkefølgekrav infrastruktur

- sone med rekkefølgekrav

Bestemmelsesområde (plan og bygningslovens § 12-7)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der lekearealer, utemøblering, inngjerding, parkering, beplantning osv. ses i sammenheng. Det skal også utarbeides tekniske planer og utomhusplaner for alle fellesområder og friområder. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune.

2.2 Universell utforming

Universell utforming skal følge krav i Teknisk forskrift. I tillegg skal følgende tiltak gjennomføres:

- Det skal være kontrastfarger på inngangsdører.
- Det skal etableres naturlige ledelinjer for svaksynte i felles utearealer.
- Utvendige trappekanter og glassfelt skal markeres.
- Det skal ikke plantes busker eller trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner.

2.3 Skjerming mot støy

Det skal utføres støydempende tiltak langs Gamlevegen i form av en støyskjerm med plassering som vist på plankart, slik at støynivå for bygninger, lekeplasser og uteoppholdsareal tilfredsstiller gjeldende normer. Skjermen skal ha tilsvarende utforming som støyskjermer langs østsiden av Gamlevegen sør for området.

2.4 Avkjørsler

Avkjørselspilene ved B2, B4, B6 og B7 viser veiledende plassering av avkjørsler. Endelig plassering skal fastsettes i samlet utomhusplan for hvert delfelt.

2.5 Massehåndtering

Utsprengte masser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuelle overskuddsmasser skal brukes i andre anlegg dersom de er av tilstrekkelig god kvalitet. Dårlige masser kan transporteres til nærmeste godkjente massedeponi.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bebyggelse

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankartet (c+...) og bestemmelsene for hvert felt med maks byggehøyde. Høyden kan justeres med inntil +/-0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele feltene B1-B4 eller B5-B7, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg. Total byggehøyde kan ikke overskride 51,5 m.o.h.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme delfelt. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt. Boliger, garasjer/carporter, boder og levegger skal byggemeldes samlet for hvert delfelt.

Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedstøpt betong.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrives tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

3.2 Område for blokkbebyggelse B1-B4

- Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 112 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer.
- Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Maks tillatt byggehøyde er +51,5 for B1, B3 og B4, og +48,5 for B2.
- Blokkene skal ha flatt eller svakt skrånende tak med inntil 3° helning (5%).
- Balkonger kan overskride byggegrenser med inntil 2,8 meter og kan glasses inn. Unntatt leiligheter nordvest i B3 som tilstøter lekeplass. Disse kan ha skrå balkonger fra 0 til 2,8 m uten innglassing jevnfør sol-/skyggestudier illustrert på vedlegg *Sol og skygge* med tegningsnr. A10-3, datert 25.10.2021. Det tillates ikke balkonger forbi fasadeliv mot fjellskjæring i øst i 1.-2. etasje for blokk B4 og 1.-3. etasje for blokk B3.
- Alle leiligheter må ha sør- og/eller vestvendt balkong, det tillates ikke boenheter med utelukkende øst- og/eller nordvendt balkong.
- Fasadene på B3 og B4 skal utføres i trekledning. Fasadene skal gis dybde og karakter gjennom bruk av trekledning i forskjellig form og/eller farge. Sokkel kan utføres i betong. Se vedlegg *Illustasjoner og snitt* med tegningsnr.: A40-1, datert 25.10.2021.
- Pergolaer og andre mindre frittstående konstruksjoner kan plasseres utenfor byggegrenser.
- Største totale utnyttelse eksklusiv parkeringsareal og sportsboder i kjelleretasje, kan være 12.000 m² BRA.
- Plassering av innkjørsel vist i plankart kan justeres med inntil +/- 0,5 meter.
- Leiligheter i blokk i B1 – B4 skal ha maks. en p-plass per bolig i p-kjeller f_PHU under blokkene. Felles gjesteparkering utgjør 0,2 per boenhet og kan plasseres utendørs på bakkeplan på f_P2 samt i p-kjeller f_PHU.

3.3 Område for lavblokk B5

- Området skal bebygges med minimum 6 og maksimalt 14 leiligheter i inntil 4 etasjer.
- Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Største tillatte byggehøyde er 13 meter over dette.
- Blokken skal ha flatt tak eller kombinasjon av flatt og skrånende tak, med maks helning 50°.
- Terrasser/balkonger kan overskride byggelinje med inntil 2 meter, og kan glasses inn. Det tillates ikke balkonger som overskrider formålsgrenser.
- Fasader skal primært utføres i betong, glass og platemateriale, eller i tre.
- Største utnyttelse kan være 1200 m² BRA.
- Parkering (1,2 plass per bolig) skal være på f_P1. Det skal oppføres en carport per bolig innenfor oppmerket parkeringsområde. Carporter må ikke plasseres slik at de er til hinder for friskt
- Boder og teknisk rom kan etableres i kjeller, eller i tilknytning til parkeringsplass f_P1.
- Leiligheter i felt B5 skal ha parkering, inkludert gjesteparkering, på f_P1.

3.4 Område for kjedehus B6 – B7

- Hvert delfelt skal bebygges med 5 kjedehus i inntil 2 etasjer.

Høyeste tillatte kotehøyde for topp gulv 1.etasje (c.+) er vist på plankartet. Største byggehøyde er Side 3 av 7 Detaljregulering for gnr 69 bnr 1823 og 3062, Lurahammaren PlanID 2014122

6,6 meter for del av bolig som ligger innenfor byggegrense mot vest. Største byggehøyde er 4 meter for del av bolig som ligger innenfor byggegrense mot øst. Disse byggegrensene ligger innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3.

- Boligene skal ha flatt eller svakt skrånende tak, med maks vinkel 10°, og taket skal være likt i hele delfeltet.
- Terrasser kan glasses inn.
- Største utnyttelse eksklusiv parkering og bod kan være 1000 m² BRA for hvert delfelt.
- Frittstående boder på inntil 5 m² kan plasseres utenfor byggegrenser mot veg o_KV1. Plassering av boder må ikke være i konflikt med friskt i utkjørsel.
- Det skal være 2 parkeringsplasser for bil samt minimum 2 sykkeloppstillingsplasser for hver bolig på egen tomt.
- For kjedehusene i B6 og B7 skal all parkering, også gjesteparkering, skje på egen tomt. En parkeringsplass plasseres inne i byggets 1. etasje, og gjesteparkering plasseres i forkant av denne.

3.5 Lek og opphold

f_LEK2, 3, 4, 5 og 6 skal opparbeides som felles sandlekeplasser for alle feltene. Områdene skal opparbeides med innslag av vegetasjon. Deler av arealene i f_LEK2 – 4 skal også benyttes til gangadkomst til boligene og sitteplasser/uteoppholdsarealer.

o_LEK1 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass. Det skal etableres gangforbindelse fra o_LEK1 til offentlig friområde o_FRI.

3.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg - nettstasjon

Felt o_T skal benyttes til nettstasjon. Det skal legges til rette for god atkomst for lastebil.

3.7 Renovasjonsanlegg

Felt f_REN1 og f_REN2 skal være felles for alle boligene i planområdet og opparbeides med 4 nedgravde avfallscontainere i hvert delfelt. Kantstein mot anlegget fra fortau skal være nedsenket for å sikre universell utforming.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Parkering skal løses iht. Sandnes kommunes parkeringsnorm (kommuneplanens bestemmelser) som gjelder i sin helhet.

4.1 Felles parkeringsplasser

Det kreves 1,0 plass pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteplasser pr. boenhet i felles anlegg og 1 gjesteplass pr. boenhet ved individuell parkering. Minimum 5% av plassene i hvert felt skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne. 5% av plassene tilrettelegges for lading av el-bil. Disse plassene kan være i garasje/carport/p-hus.

Område f_P1 er felles for alle boligene i felt B5. Område f_P2 er felles for alle boligene i felt B1 – B4.

4.2 Offentlig kjørevei

Det skal anlegges fartsdempende tiltak på o_KV1, dette skal vises på tekniske planer.

4.3 Gangveier

f_GV1 er felles for blokkene B1-B4. Innenfor arealet skal det etableres belysning samt overdekket plass for sykkelparkering ved inngangspartiene til blokk B2 – B4. Det skal opparbeides minimum en sykkeloppstillingsplass per boenhet.

Det skal etableres grøft med drensledning i f_GV1 langs bunnen av fjellskjæring, for oppsamling av overvann fra vestre del av friområde o_FRI.

Innenfor f_GV2 skal det anlegges rampe som gir universell adkomst til blokkene B3 og B4.

f_GV3 skal ha maks stigning 1:20, og gi universell adkomst fra o_F1 til blokkene B1 og B2. Del av gangvegen skal dimensjoneres for kjøring med brannbil frem til blokk B1.

4.4 Annen veggrunn - grøntareal

Arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal skal beplantes.

Innenfor felt AVG1 – AVG3 skal det etableres trapper som forbinder gangveier og fortau.

4.5 Sykkelparkering

Det skal settes av plass til minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet for B1, B2 og B5 og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet for B3 og B4. For felt B1- B5 skal minimum en plass per boenhet være på bakkeplan i tilknytning til inngangsparti. Øvrige plasser kan være i kjeller/bod.

4.6 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres i et lukket system, med tilhørende drensledninger, sandfang og sluk. Før overvann føres ut til offentlig ledningsnett skal det fordrøyes i nedgravd anlegg innenfor område f_LEK2, o_GV3 og f_AU. Det skal i tillegg etableres åpen fordrøyning og infiltrasjon der dette er mulig, i forbindelse med beplantning på lekeplasser og i friområde. Løsninger for håndtering av overvann skal være dimensjonert i samsvar med gjeldende VA-normer.

Denne bestemmelse gjelder hele planområdet med unntak av offentlig friområde, men inkludert #1.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Offentlig friområde

Eksisterende vegetasjon i området skal bevares, med unntak av generell skjøtsel/tytning.

Det skal opparbeides tursti gjennom området i nord-sør retning, som kobles på o_F3 og f_GV3. Turstier skal endelig fastlegges i teknisk opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Gangtrasèer skal i størst mulig grad ta hensyn til topografi og eksisterende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i flettverk med høyde minimum 2 meter på toppen av fjellskjæring mellom friområdet og ny boligbebyggelse. Selve skjæringen kan ligge innenfor formålet offentlig friområde. Denne skal utformes med helning ca. 1:10, og skal sikres forsvarlig mot ras og steinsprang med bolting samt steinsprangsnett eller sprøytebetong.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone ved veg

I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Det skal også sikres tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler som er vist med avkjørselspil på plankart. Frisikt i avkjørsel fra hver boligtomt skal være 2x5 meter til begge sider, henholdsvis 2 m langs avkjørselskant og 5 m langs indre fortauskant.

6.2 Infrastruktursone, H430_1

Området kan inneholde forurenset grunn og kan ikke gjøres tilgjengelig for allmennheten, men må holdes forsvarlig inngjerdet, før oppryddingstiltak i samsvar med tiltaksrapport datert mars 2015 er gjennomført.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

- Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet før tilstrekkelig støyskjerming er anlagt slik at både boliger og lekeplasser/uteområder har støynivå i samsvar med retningslinjer.
- Bratte og farlige partier skal sikres med gjerde og det skal kunne dokumenteres at fjellskjæring er sikret mot ras/steinsprang før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.
- Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet, må ny avkjørsel fra Gamlevegen være opparbeidet, og dagens utkjørsel fra Lønnevegen stengt.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 før det er opparbeidet tursti til toppen av Lurahammeren fra område o_LEK1. Sammenhengende tursti nord-sør gjennom o_FRI skal være etablert ved den hendelsen som inntreffer først: senest innen seks måneder etter at blokk B4 har fått brukstillatelse, eller senest seks måneder etter at dagens virksomhet på gnr. 69 bnr. 357 er avsluttet.
- Tekniske planer skal utarbeides og godkjennes av ansvarlig myndighet før igangsettingstillatelse gis for utbygging av boliger. Tekniske planer skal sikre tilfredsstillende håndtering av overvann i hele planområdet, både i anleggsperioden og etter utbygging.
- Der det finnes forurensinger over normverdiene må det lages en tiltaksplan som skal være godkjent av kommunen (Bymiljøsjefen) før det kan gis igangsettingstillatelse til gravearbeider. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til oppføring av boliger før «miljøundersøkelse – trinn 2» er gjennomført, og nødvendige tiltak som følge av denne er gjennomført
- Område H430_1 kan ikke åpnes for allmennheten før virksomheten ved Statoils anlegg ved Gandsfjorden er lagt ned og tiltak for å sikre forurenset grunn er gjennomført.
- Bestemmelsesområde #1 skal ryddes/sikres i samsvar med tiltaksplan for håndtering av forurensede masser før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 og igangsettingstillatelse for o_LEK1. Området må gjøres tilgjengelig for allmennheten før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1-B4. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet både på barne- og ungdomsskolen.
- Lekeplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen
 - Før brukstillatelse gis i felt B1 – B4 skal o_LEK1 være ferdig opparbeidet.

- Før brukstillatelse gis i B1 skal f_LEK2 være ferdig opparbeidet.
 - Før brukstillatelse gis i B2 eller B3 skal f_LEK3 være ferdig opparbeidet.
 - Før brukstillatelse gis i B4 skal f_LEK4 være ferdig opparbeidet.
 - Før brukstillatelse gis i B5 skal f_LEK5 være ferdig opparbeidet.
 - Før brukstillatelse gis i B6 og B7 skal f_LEK6 være ferdig opparbeidet.
- Parkeringsplasser skal opparbeides parallelt med boliger slik at krav om antall p-plasser per bolig til enhver tid er dekket.
 - Det skal settes opp ledegjerde langs fortauet foran åpningen av støyskjermen ved Lønneveien for å hindre uønsket kryssing av Gamleveien, før gangveien kan tas i bruk. Dette må godkjennes av Statens Vegvesen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjon: *Illustrasjoner og snitt*, tegn. nr.: A40-1, datert 25.10.2021.
- Illustrasjon: *Sol og skygge*, tegn.nr. A10-3, datert 25.10.2021.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
27.04.2017	16/14072	Energianlegg med tilliggende formål
18.10.2018	18/03112	Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger i felt B1 – B4 før det er opparbeidet tursti til toppen av Lurahammeren fra område o_LEK1. Sammenhengende tursti nord-sør gjennom o_FRI skal være etablert ved den hendelsen som inntreffer først: senest innen seks måneder etter at blokk B4 har fått brukstillatelse, eller senest seks måneder etter at dagens virksomhet på gnr. 69 bnr. 357 er avsluttet.
11.02.2022	21/13478	Endringer / tillegg i: § 3.2 Område for blokkbebyggelse B1-B4 § 4.5 Sykkelparkering. Se også – Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.
30.06.2025	25/00699	Bestemmelse § 3.2, første punkt, angående antall leiligheter i B1-B4 endres fra førstnevnte til sistnevnte: - Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 105 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer. - Området skal bebygges med minimum 90 og maksimum 112 leiligheter i bygg med 5 – 6 etasjer.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	3097	Fnr:		Snr:	13
Adresse:	Lønneveien 1, 4315 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
27.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 69 Bnr 3097 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Lønneveien 1, 4315 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 906 380 Som sekundærbolig: kr 3 625 518
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinb

Dato utkjrt: 27.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Ljnneveien 1	V ³ r ref.: 1693/13
Ljnneveien 1	Type: Eierseksjonssameie
4315 SANDNES	Eiere: Roy Blanes Grnsfjel, Maria Isabel Rodriguez Cruz
Organisasjonsnr: 921 809 662	Seksjonsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	4 077	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 548
Tilleggsytelser:	TV og Internett-pakke	529

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gatis Ozols
Adresse: Ljnneveien 1
Postnr/-sted: 4315 SANDNES
Telefon: Mob.: 40693531
E-post: gatisozols29@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	880
Annen formue:	27 950	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 13		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2018
G³ rds/bruksnr: 69/3097 - seksjon:13
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002071449
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2018	Fnrste innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Egen varmesentral		
Heis:	Ja	BRA	69		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsljnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 69		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 27.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Ljnnveien 1	V³ r ref.:	1693/13
Ljnnveien 1	Type:	Eierseksjonssameie
4315 SANDNES	Eiere:	Roy Blanes Grøsfjel, Maria Isabel Rodriguez Cruz
Organisasjonsnr: 921 809 662		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 1 lavblokk - 14 seksjoner
- Parkering i felles carport
- Gjesteparkering p³ felles parkeringsplass
- Sportsbod
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter betales via felleskostnadene
- Varmt vann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Lønneveien 1



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Lønneveien 1.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Fredag 21.03.2025, kl. 18:00

Digitalt årsmøte - styret arrangerer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Lønneveien 1

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Roy Blanes Grøsfjel er på valg.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

1693 Sameiet Lønneveien 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		555 360	544 500	572 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		88 872	83 664	83 700
Lading el-bil		10 708	14 570	11 000
Sum inntekter		654 940	642 734	666 700
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	15 974	15 974	15 974
Forretningsførerhonorar		21 252	28 944	22 125
Tilleggstjenester forretningsfører		7 588	500	8 000
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 500
Vaktmestertjenester		51 600	51 994	53 000
Drift og vedlikehold	3	127 935	85 550	148 700
TV og/eller internett		88 872	89 154	83 700
Forsikringer		42 334	39 899	46 774
Kommunale avgifter		55 589	139 426	130 000
Energi/strøm		84 900	92 949	80 000
Administrasjonskostnader		3 361	2 185	2 000
Sum kostnader		508 008	554 495	598 773
Driftsresultat		146 932	88 239	67 927
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 813	5 334	0
Netto finanskostnader		-11 813	-5 334	0
Resultat	4	158 745	93 573	67 927

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 624	3 875
Forskuddsbetalte kostnader		53 232	46 759
Andre fordringer		2 973	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		406 277	255 276
Sum omløpsmidler		467 106	305 910
SUM EIENDELER		467 106	305 910

1693 Sameiet Lønneveien 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		375 488	216 742
Sum egenkapital	5	375 488	216 742
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		81 447	72 492
Annen kortsiktig gjeld		10 172	16 675
Sum kortsiktig gjeld		91 619	89 167
Sum gjeld		91 619	89 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 106	305 910

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gatis Ozols
Styreleder

Blerina Sylva
Styremedlem

Roy Blanes Grøsfjel
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	14 000	14 000
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Sum personalkostnader	15 974	15 974

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	13 888	13 225
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	51 809	8 225
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 502	436
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 522	6 748
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	45 216	56 917
Sum	127 935	85 550

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	158 745	93 573
Endring arbeidskapital	158 745	93 573
Omløpsmidler	467 106	305 910
Kortsiktig gjeld	91 619	89 167
Arbeidskapital	375 488	216 742

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	375 488	158 746	216 742
Sum Egenkapital	375 488	158 746	216 742

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lønneveien 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lønneveien 1

Styreleder	Gatis Ozols (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Roy Blanes Grøsfjel (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Blerina Sylva (sign.)	27.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Lønneveien 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lønneveien 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6X7QX-0L5LM-XP24P-4ZLEY-1XF4G-8QTTNT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6X7QX-0L5LM-XP24P-4ZLEY-1XF4G-8QTN7

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 14:57:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6X7QX-0L5LM-XP24P-4ZLEY-1XF4G-8QTN7

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lønneveien 1 fredag 21.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte - styret arrangerer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Gatis Ozols ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Roy Blanes Grøsfjel ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 seksjonseiere og 0 fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 14 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Roy Blanes Grøsfjel er på valg.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Ingen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Daniel Seldal og Michael Nusshall ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Gatis Ozols valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Blerina Sylva valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Daniel Seldal valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Michael Nusshall valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lønneveien 1.

Torsdag 19.06.2025, kl. 17:00

Lønneveien 1 - første etasje

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av 1 styremedlem

3 Etter dette består styret av

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Lønneveien 1

2. Valg av 1 styremedlem

Forslag til vedtak: _____ velges som styremedlem for 2 år

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lønneveien 1 torsdag 19.06.2025 kl. 17:00 - Lønneveien 1 - første etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gatis Ozols ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Gatis Ozols ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Michael Nushall ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 3 seksjonseiere representert. Totalt 3 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg av 1 styremedlem

Vedtak:

Mohammad Ali Shahmoradi ble valgt som styremedlem for 2 år.

3. Etter dette består styret av

Vedtak:

Etter dette består styret av:

Styreleder: Gatis Ozols valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Mohammad Ali Shahmoradi valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Blerina Sylva valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Daniel Seldal valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Michael Nussall valgt for 1 år i 2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Lønneveien 1

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Lønneveien 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.18.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner utskilt fra eiendommen gnr. 69, bnr. 3097 i Sandnes kommune.

Parkeringsplassene er tilordnet på gnr bnr

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser(i carport), private uteplasser (10m2)

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Når parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel:

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.

Utgifter til oppvarming fjernvarme fordeles etter brøk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers 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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

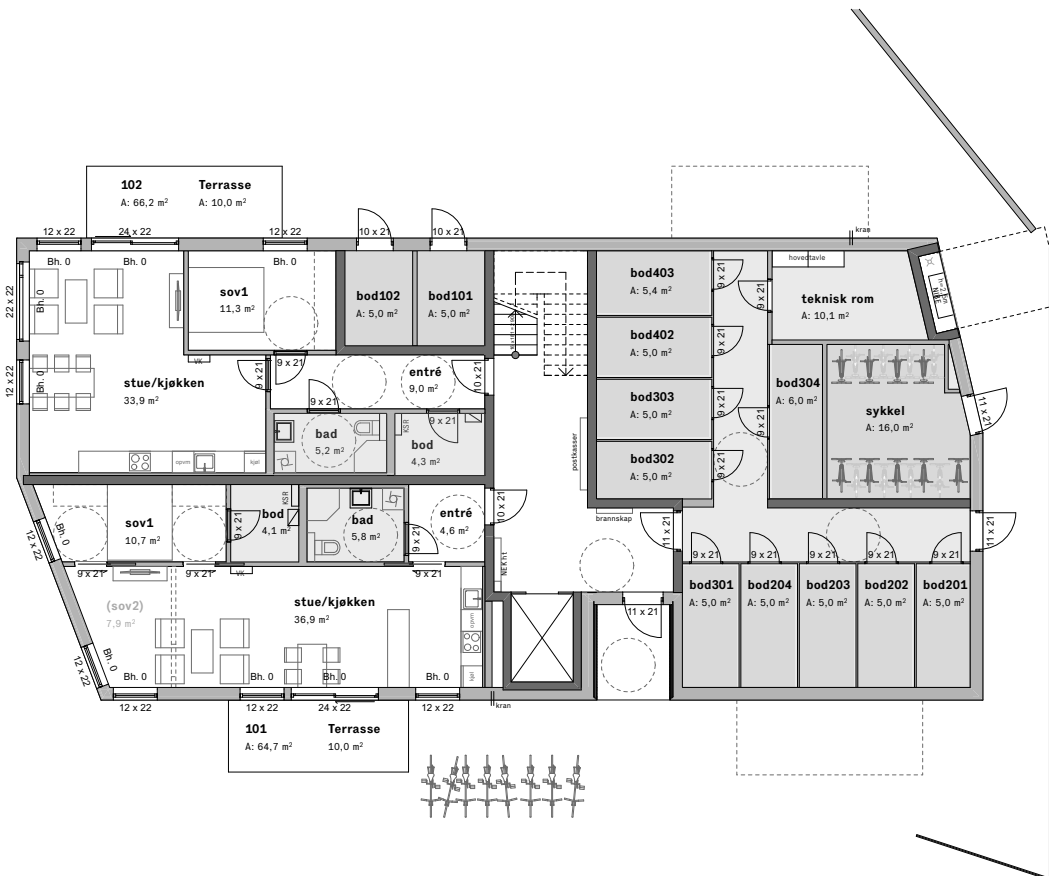
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

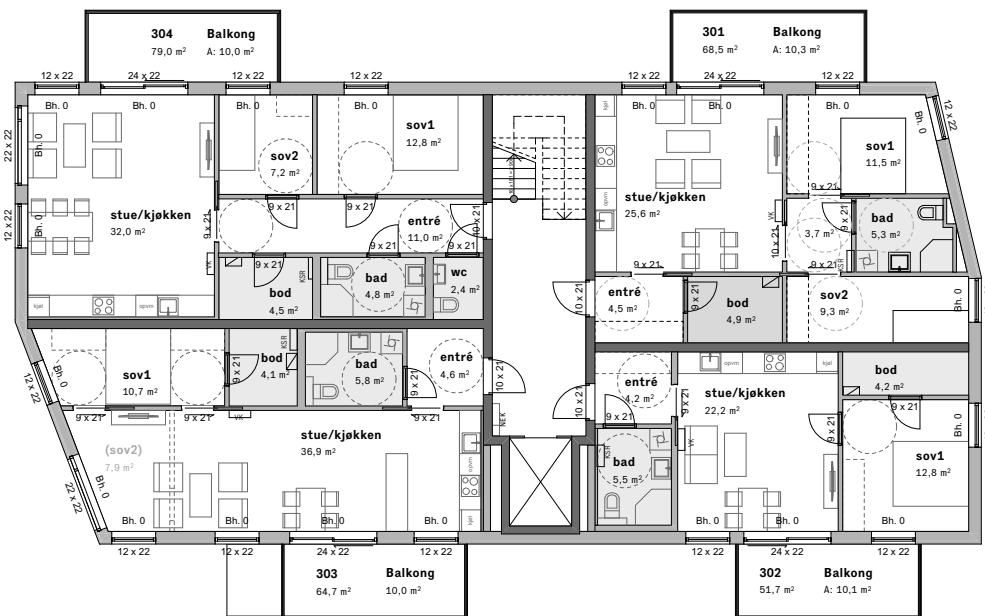
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

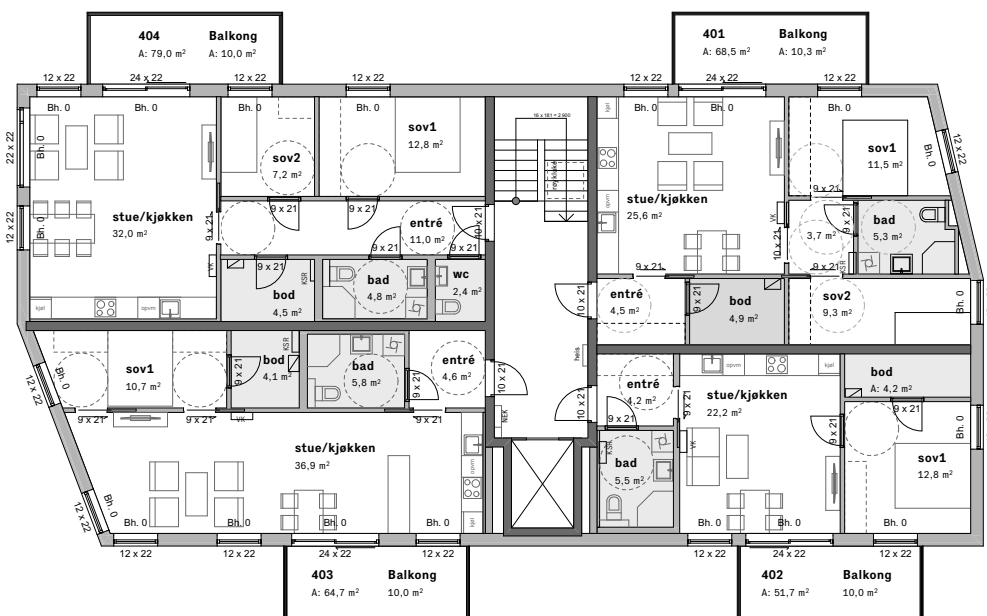
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



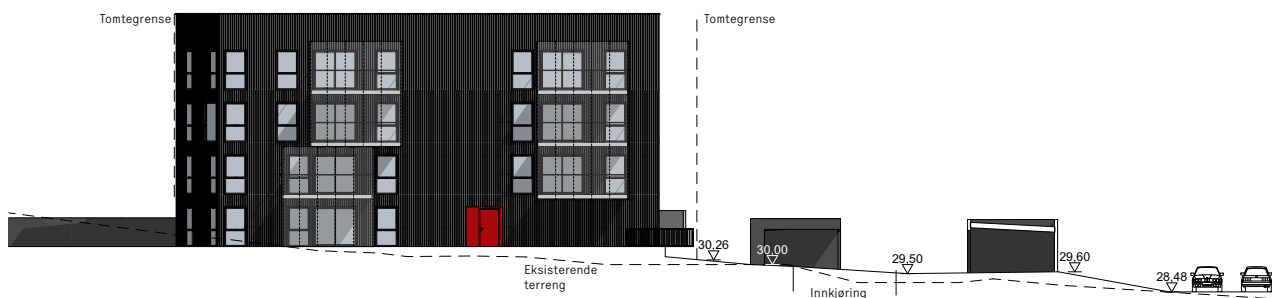
AREALOVERSIKT:	
Leilighetsbygg:	
BRA 1 etg:	350,5 m²
BRA 2 etg:	350,5 m²
BRA 3 etg:	350,5 m²
BRA 4 etg:	350,5 m²
BRA bygning totalt	1402 m²
(inkl innlagte balkonger / overdekket areal)	
Carport:	
BRA carporter + 2 sportsboder	207 m²
+ BRA biloppstillingsplasser (hc)	57,5 m²
Totalt BRA bolig og parkering	1667 m²
BYA leilighetsbygg:	
BYA carport+parkering:	377 m²
	286 m²
Prosjekt:	
LURAHAMMEREN B5	
Prosjekter.: 1453	
Byggherre:	
FAVORITTHUS	
Arkitekt:	
	
www.sjofasting.no	
post@sjofasting.no	
+47 518 75 850	
Havnegata 16	
N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbeh.: KMH	Kbr.: MH
Tegning:	
Plan 1. etasje	
Tegningsnr.: A201	
Målestokk:	
A3 = 1:100	
Dato:	Revisjon:
25.01.17	-
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



AREALOVERSIKT: Løslighetsbygg: BRA 1 etg. 350,5 m ² BRA 2 etg. 350,5 m ² BRA 3 etg. 350,5 m ² BRA 4 etg. 350,5 m ² BRA bygning totalt 1402 m ² (inkl. innlagte balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportboder 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc) 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering 1667 m ²	
BYA leilighetsbygg: 377 m ² BYA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjekter.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbeh.: KMH	Kor.: MH
Tegning: Plan 3. etasje Tegningsnr.: A203	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.01.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



AREALOVERSIKT:	
Løsligstetbygg:	
BRA 1 etg.	350,5 m ²
BRA 2 etg.	350,5 m ²
BRA 3 etg.	350,5 m ²
BRA 4 etg.	350,5 m ²
BRA bygning totalt	1402 m ²
(inkl. innlagte balkonger / overdekket areal)	
Carport:	
BRA carporter + 2 sportboder	207 m ²
+ BRA biloppstillingsplasser (hc)	57,5 m ²
Totalt BRA bolig og parkering	1667 m ²
BYA leilighetsbygg:	377 m ²
BYA carport+parkering:	286 m ²
Prosjekt:	
LURAHAMMEREN B5	
Prosjekter.: 1453	
Byggherre:	
FAVORITTHUS	
Arkitekt:	
	
www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbeh.: KMH	Kor.: MH
Tegning:	
Plan 4. etasje	
Tegningsnr.: A204	
Målestokk:	
A3 = 1:100	
Dato: 25.01.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

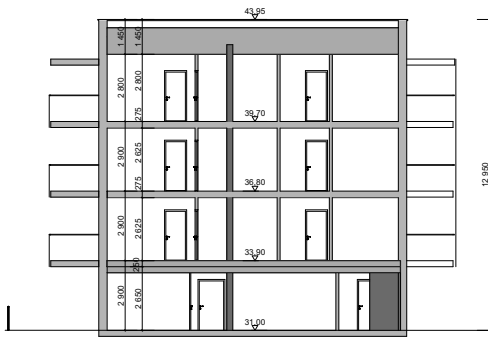


Fasade øst innglassing
1:200

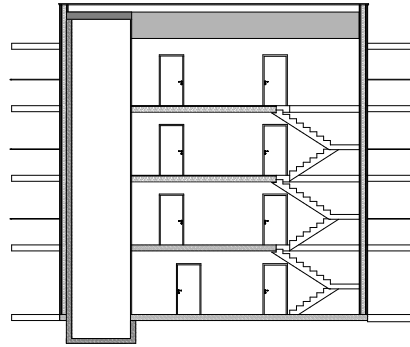


Fasade nord innglassing
1:200

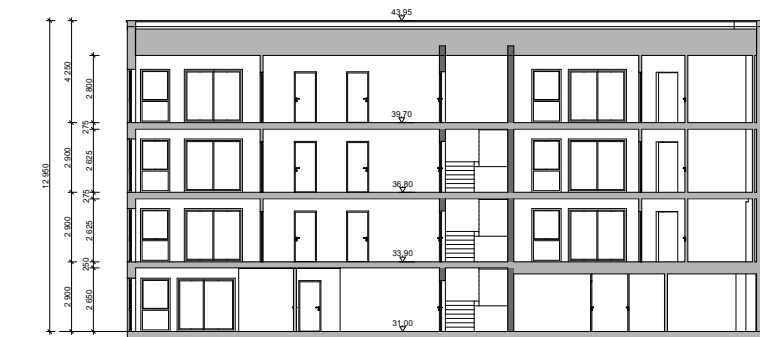
AREALOVERSIKT: Leilighetsbygg: BRA 1 etg. 350,5 m ² BRA 2 etg. 350,5 m ² BRA 3 etg. 350,5 m ² BRA 4 etg. 350,5 m ² BRA bygning totalt 1402 m ² (inkl innglassede balkonger / overdekket areal)	
Carpport: BRA carpporter + 2 sportsboder 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc) 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering 1667 m ² BYA leilighetsbygg: 377 m ² BYA carpport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjekter.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbehandler: KMM	Kor: MN
Tegning: Fasade nord og øst innglassing Tegningsnr.: 4403	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato: 30.01.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



Snitt C tverrsnitt
1:150

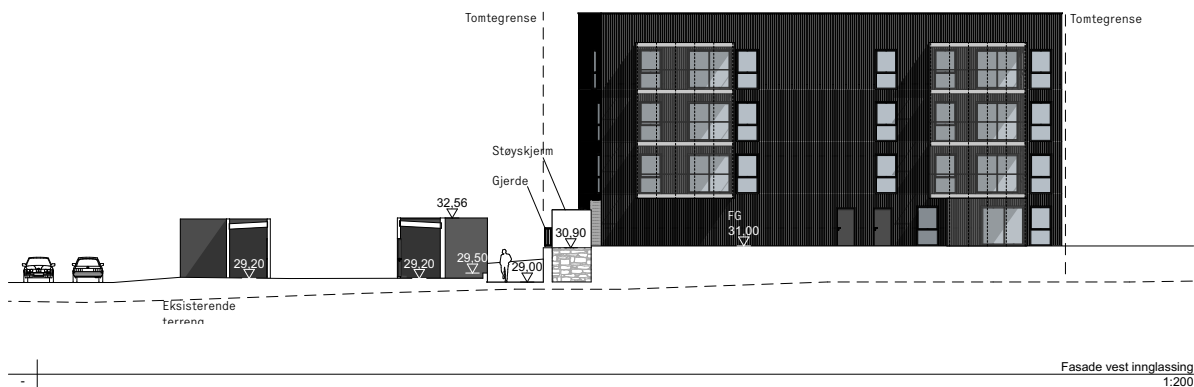


Snitt A tverrsnitt
1:150

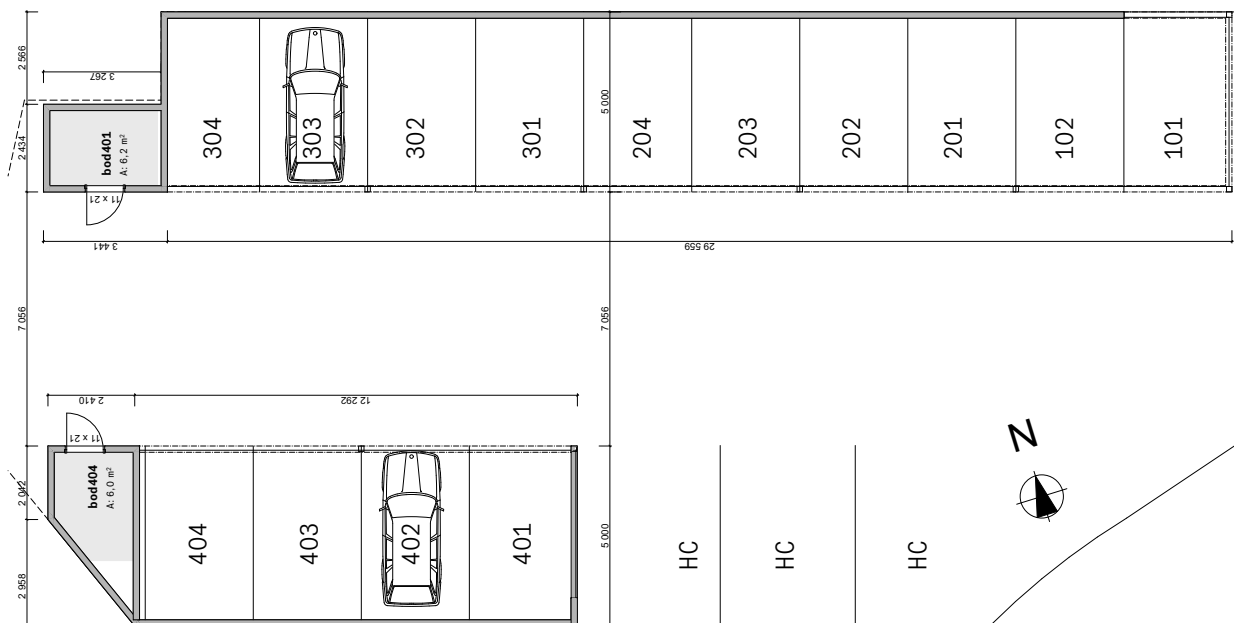


Snitt F lengdesnitt
1:150

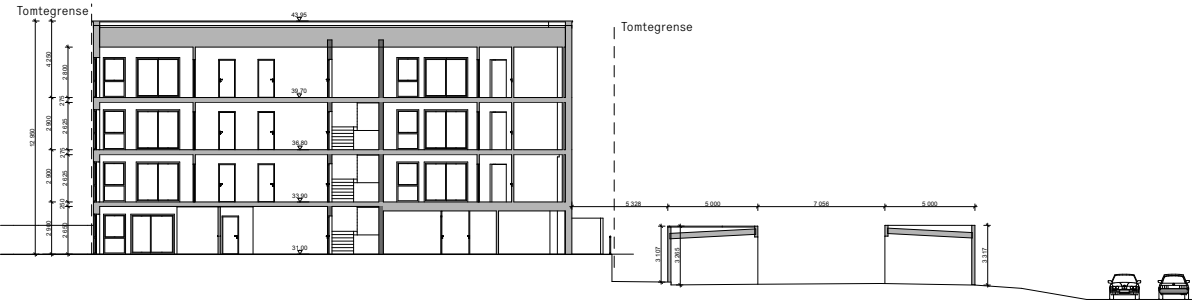
AREALOVERSIKT: Løslighetsbygg: BRA 1 etg. 350,5 m ² BRA 2 etg. 350,5 m ² BRA 3 etg. 350,5 m ² BRA 4 etg. 350,5 m ² BRA bygning totalt 1402 m ² (inkl innlagte balkonger / overdekket areal)	
Carpport: BRA carpporter + 2 sportsboder 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc) 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering 1667 m ²	
BYA løslighetsbygg: 377 m ² BYA carpport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjektnr.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbehandler: KMM	Kor.: MH
Tegning: Snitt C-A-F Tegningsnr.: A301	
Målestokk: A3 = 1:150	
Dato: 25.01.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



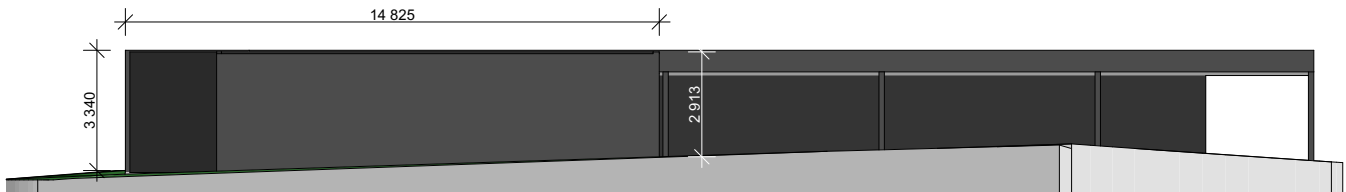
AREALOVERSIKT: Løslighetsbygg: BRA 1 etg: 350,5 m ² BRA 2 etg: 350,5 m ² BRA 3 etg: 350,5 m ² BRA 4 etg: 350,5 m ² BRA bygning totalt: 1402 m ² (inkl innglassede balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportsboder: 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc): 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering: 1667 m ² BYA løslighetsbygg: 377 m ² BYA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjektnr.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbehandler: KMM	Kor.: MN
Tegning: Fasade sør og vest innglassing Tegningsnr.: A404	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato: 30.01.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



AREALOVERSIKT: Løslighetsbygg: BRA 1 etg. 350,5 m ² BRA 2 etg. 350,5 m ² BRA 3 etg. 350,5 m ² BRA 4 etg. 350,5 m ² BRA bygning totalt 1402 m ² (inkl innregulerte balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportshoder 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc) 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering 1667 m ² BYA løslighetsbygg: 377 m ² BYA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjektnr.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbehandler: KMM	Kor.: MN
Tegning: Plan carporter Tegningsnr.: A205	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 07.02.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende forprosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

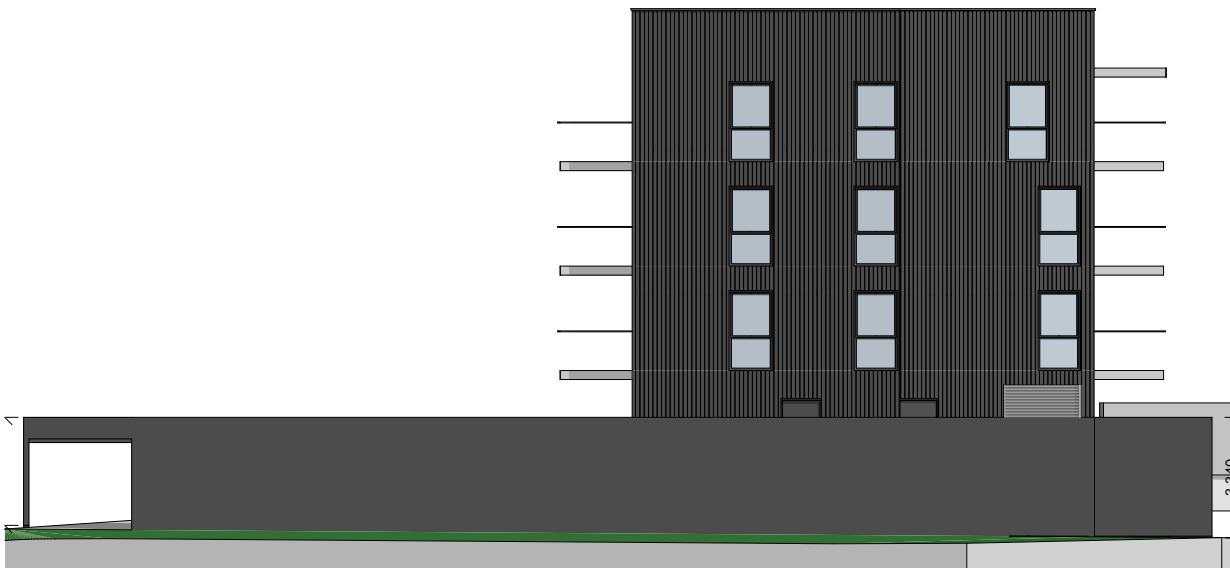
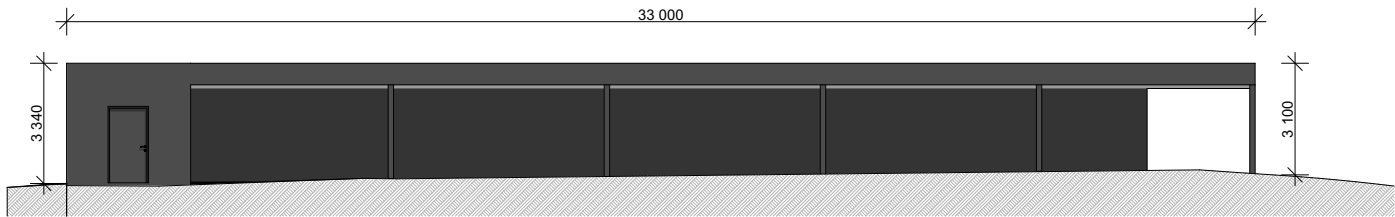


AREALOVERSIKT: Leilighetsbygg: BRA 1 etg: 350,5 m ² BRA 2 etg: 350,5 m ² BRA 3 etg: 350,5 m ² BRA 4 etg: 350,5 m ² BRA bygning totalt: 1402 m ² (inkl innlagte balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportsboder: 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc): 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering: 1667 m ²	
BYA leilighetsbygg: 377 m ² BYA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LJURHAMMEREN B5 Prosjektnr.: 1453	
Byggherre: FAVORITTHUS	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4306 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbehandler: KMM	Kor.: MN
Tegning: Snitt carport Tegningsnr.: A302	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato: 07.02.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende forprosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



BIM-verktøy/ArchCAD 17 NOR Filplassering: /Volumes/ServerData/Prosjekter/AktiveBygg/1453 Lurahammeren B5/1453 Modell/1453-Modell.pln

AREALOVERSIKT: Leilighetsbygg: BRA 1 etg. 350,5 m ² BRA 2 etg. 350,5 m ² BRA 3 etg. 350,5 m ² BRA 4 etg. 350,5 m ² BRA bygning totalt 1402 m ² (noi innslussede balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportsboder 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc) 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering 1667 m² BRA leilighetsbygg: 377 m ² BRA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURHAMMEREN B5 Prosjekter.: 1453	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4308 Sandnes	
Fase: Forprosjekt	
Saksbeh.: KMM	Kor.: MN
Tegning: Carporter 1 Tegningsnr.: A405	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 07.02.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



AREALOVERSIKT: Løilighetsbygg: BRA 1 etg: 350,5 m ² BRA 2 etg: 350,5 m ² BRA 3 etg: 350,5 m ² BRA 4 etg: 350,5 m ² BRA bygning totalt: 1402 m ² (noi innregulerte balkonger / overdekket areal)	
Carport: BRA carporter + 2 sportboder: 207 m ² + BRA biloppstillingsplasser (hc): 57,5 m ² Totalt BRA bolig og parkering: 1667 m² BRA løilighetsbygg: 377 m ² BRA carport+parkering: 286 m ²	
Prosjekt: LURAHAMMEREN B5 Prosjektnr.: 1453	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 518 75 850 Havnegata 16 N-4306 Sandness	
Fase: Forprosjekt	
Saksbeh.: KMH	Kor.: MH
Tegning: Carporter 2	
Tegningsnr.: A406	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 07.02.17	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

BIM-verktøy/ArchCAD 17 NOR Filplassering: /Volumes/ServerData/Prosjekter/Aktive/Bygg/1453 Lurhammeren B5/1453 Modell/1453-Modell.pln

Nabolagsprofil

Lønneveien 1 - Nabolaget Lura - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lurahammaren Linje 6, N84	0 min 0 km
Gausel stasjon Linje L5	6 min 2.4 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.8 km

Skoler

Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	7 min 2.9 km
Tryggheim Forus vgs	6 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Lura	11 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

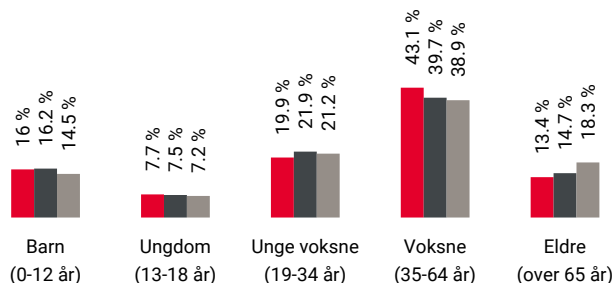
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lura	2 408	967
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Risbæstraen barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gamleveien PostNord	7 min 0.7 km
Kiwi Lura	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Lura ungdomsskole, ballbane	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Rissebærbingen	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	InterPadel Forus	15 min	
	CrossFit Centrum	18 min	

Boligmasse



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

«Meget sentralt ift kjøpesenter (Kvadrat), arbeidsplasser (Forus), og kommunikasjon (buss og E39).»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kvadrat

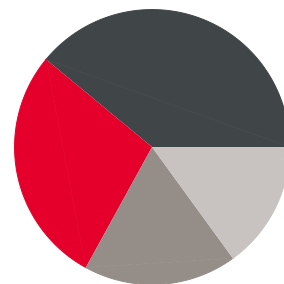
19 min



Vitusapotek Lura

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



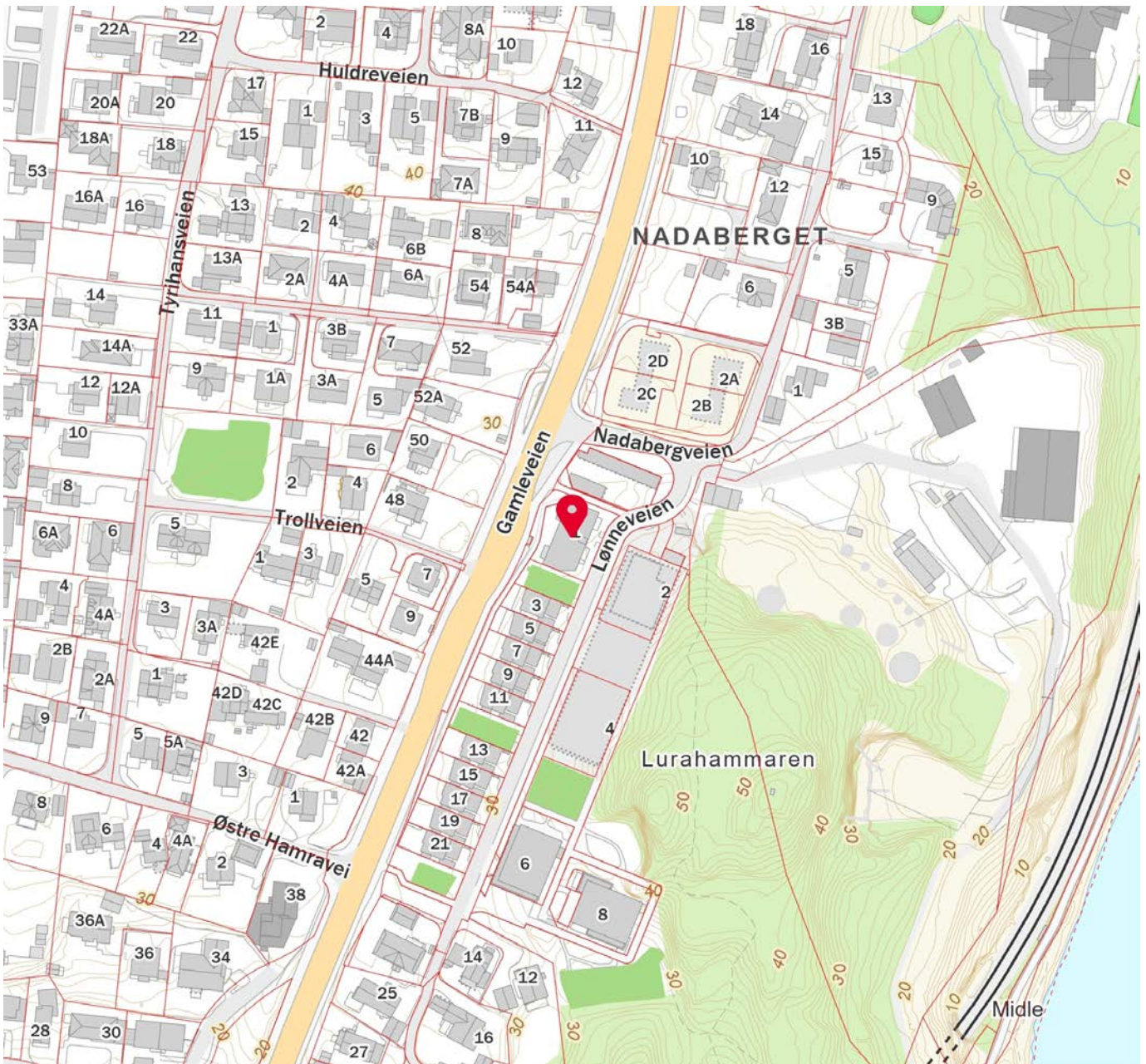
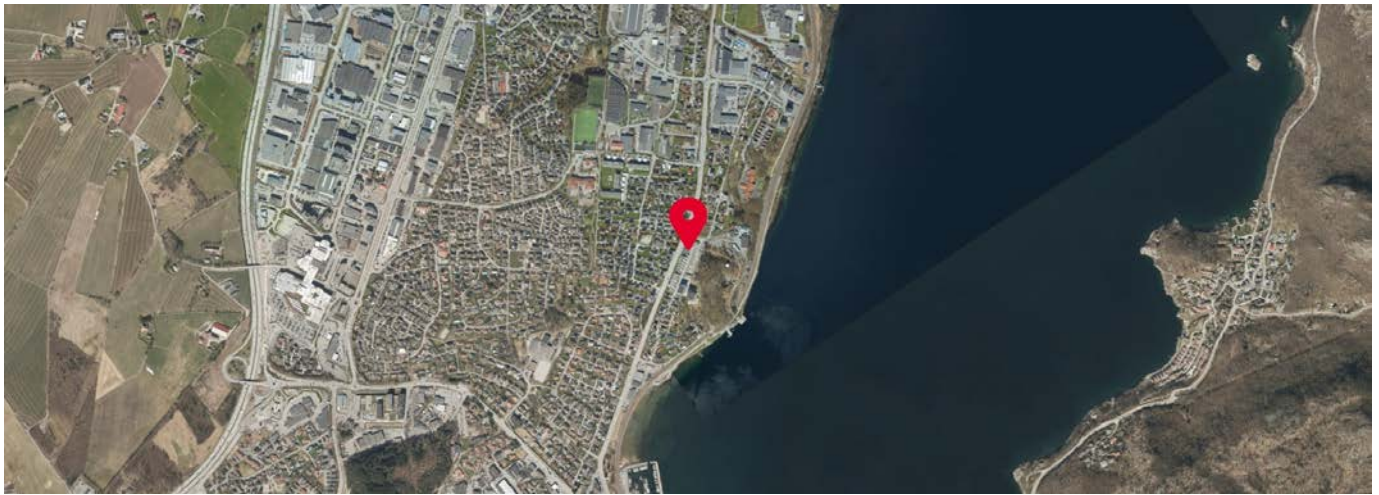
0%

43%

Lura
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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 budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Lønneveien 1
4315 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre