



aktiv.

Lundegeilen 17A, 4323 SANDNES

**Flott selveierleilighet med 2
soverom og attraktiv beliggenhet.
Balkong. Parkering i lukket anlegg.
Heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 3 069,-
Selger: Andreas Wang-Lyngnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 2804 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 105
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1412260001

Flott selveierleilighet med 2 soverom og attraktiv beliggenhet. Balkong. Parkering i lukket anlegg.

Velkommen til Lundegeilen 17a.

Leiligheten har en kjekk planløsning og ligger i 3 etg. Utgang til balkong fra stuen. Parkering i lukket anlegg.

God offentlig kommunikasjon enten via buss eller togstasjon kun få minutters gange fra leiligheten. Plassen er et knutepunkt for offentlig transport som gjør det lett å komme seg mot Stavanger, Sandnes, Kverneland, Klepp og Bryne. Det er ellers bare få minutters biltur ned til Sandnes sentrum og det mangfold av servicetilbud dette medbringer.

Flotte turområder i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Sandvedparken og Vagleskogen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Midlertidig brukstillatelse	62
Grunnkart	64
Reguleringsplan	66
Reguleringsbestemmelser	67
Vann og avløpskart	69
Matrikkelrapport	70
Formuesverdi	76
Kommunale gebyrer	77
Megleropplysninger	78
Eiendomsinformasjon forretningsfører	79
Vedtekter	81
Årsoppgjør	93
Årsmøte 2025	101
Protokoll Årsmøte	108
Tegninger	117
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i garasjeanlegg.

3. etasje

BRA-i: 75 kvm Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2804 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Gaddal er en bydel i stadig vekst. Lundegeilen 17a har en attraktiv plassering i et etablert boligområde. Her har man bl.a. Europris like ved. Det er lekeplasser like i nærheten, kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettshall, bydelshus, apotek, helsestasjon/legesenter.

God offentlig kommunikasjon enten via buss eller togstasjon kun få minutters gange fra leiligheten. Plassen er et knutepunkt for offentlig transport som gjør det lett å komme seg mot Stavanger, Sandnes, Kverneland, Klepp og Bryne. Det er ellers bare få minutters biltur ned til Sandnes sentrum og det mangfold av servicetilbud dette

medbringer.

Er man sporty og liker turer er det flere områder med opplyste turstier i gangavstand fra boligen. Sandvedparken er turstien langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes. Her kan man ta seg en løpetur for rekreasjon, eller ta seg en rusletur med barna for å mate endene. Stokkelandsvatnet gir mulighet for turer i mer åpent terreng. Her er mange fine rasteplasser og et rikt fugleliv. Ellers kan vi også nevne Vagleskogen som er ypperlig til både turgåing, løping og sykling.

Velkommen til et hyggelig nabolag.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eneboliger, leiligheter, småhus og næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Bygningssakkyndig

Walter Schoenmaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelse.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller mellom etasjer i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med liggende kledning.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

3 etg.

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Bod i garasjeanlegg.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat i entre/gang. Malte vegger.

Tak-ess plater innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte skraper i parkett i stue, mindre glipper i skjøtet parkett ved område kjøkken. Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Påregnelig med overflate behandling (sparkle/male) vegg innvendig hjørne i stue mot balkong.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser, tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Mindre glipper og noe misfarging i silikon fuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 25 mm det bemerkes at terskel er uten synlig oppbrett av membran mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, vann ledes til sluk ved bruk av dusj. Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt hovedsluk, eller fall

1:100 fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Tettesjikt i terskel mot terskel i dør må vurderes kontrollert /utbedret for kunne tilfredsstille krav høydeforskjell på minimum 25mm fra avsluttet membran ved dør og topp sluk.

Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eller synlig mot terskel i dør.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eller registrert i oppbrett mot terskel i dør. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, alt arbeid skal være ansvars belagt i byggesaken og vurderes deretter å være bygd iht forskrifter, det anbefales derimot at dokumentasjon fremskaffes. TG.2_Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med drener.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Merknad: det er påvist iring på fordeler rør/stoppe kran i kobber, det anses til å skyldes eldre forhold. Vannrør fra byggeåret, anlegg er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Holdes under tilsyn, det ble ikke registrert behov for direkte tiltak.

Varmesentral,TG2

Elektrisk varme, varmekabler i gulv bad/vaskerom og entre gang ifølge eier, ellers varmematter under parkett ifølge eier. Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Med bakgrunn i alder (varmekabler/varmematter) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.

Varmtvannstanken er lokalisert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bereder er i normal stand iht. alder. Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen. TG.2- Lekkasje sikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Lekkagesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Forhold som har fått TG3:

INGEN

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

Lyse Altobox. Fiberaksess kr 99,- pr mnd betales via månedlige felleskostnader.

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3769382-1.1

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning. Leiligheten vil bli ryddet men ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 900 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 922 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer kun renovasjon

Formuesverdi primærbolig

Kr 930 531 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 722 123 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

75/1430

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer følgende:

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, vann/avløp, heisdrift, foretningsfører, fiber aksess, styrehonorar samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 069

Sameiet

Sameienavn

Lundeparken

Organisasjonsnummer

998192412

Om sameiet

Sameiet består av 20 seksjoner.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter at slik avtale er inngått.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Er tillatt

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er selv ansvarlige for vask av trappeoppganger og heis. Selger har vasket ca hver 3 mnh. Dugnad av utvendige fellesarealer 1 gang pr år.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 105, seksjonsnummer 9 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:

1108/47/105/9:

07.05.2012 - Dokumentnr: 352834 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

09.01.2026 - Dokumentnr: 29703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

14.03.2012 - Dokumentnr: 211962 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/1430

01.01.2020 - Dokumentnr: 493403 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:105 Snr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.05.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 2804.48 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 2804.48 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 726.13 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

side 1 av 3 Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 05.01.2026

Areal 2804.48 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 99137

Navn Reguleringsplan for gnr. 47, bnr. 105, Ganddal

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/09/2003 00:00:00

Delarealer

Areal 2.29 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone
Areal 5.23 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 53.81 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 7.44 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 60.1 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 272.1 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 253.15 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 282.16 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 149.37 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 50.49 kvm
Feltnavn
Regform 720 - Felles gangareal
Areal 833.77 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 577.32 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 102.73 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 162.01 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel

PlanId 2001126
Navn Reguleringsplan for Regnbuen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 01/27/2004 00:00:00
Delarealer
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

PlanId 2000108
Navn Reguleringsplan for området mellom Rv. 44 og Lundegeilen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/18/2002 00:00:00
Delarealer
Areal 0.04 kvm
Feltnavn
Regform 430 - Anlegg for lek

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

Kjøpsbetingelser

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

Etter 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

16.02.2026





Lys og åpen entrè med mørke praktiske fliser på gulv.



Innbydende stue med lyse vegger og parkett på gulv.



Flere vinduer i ulike størrelser og fasonger slipper inn rikelig med dagslys.



Moderne stue med lyse vegger, lyst tak og stilrene spotlights.



En innbydende og luftig stue med eksklusivt preg.







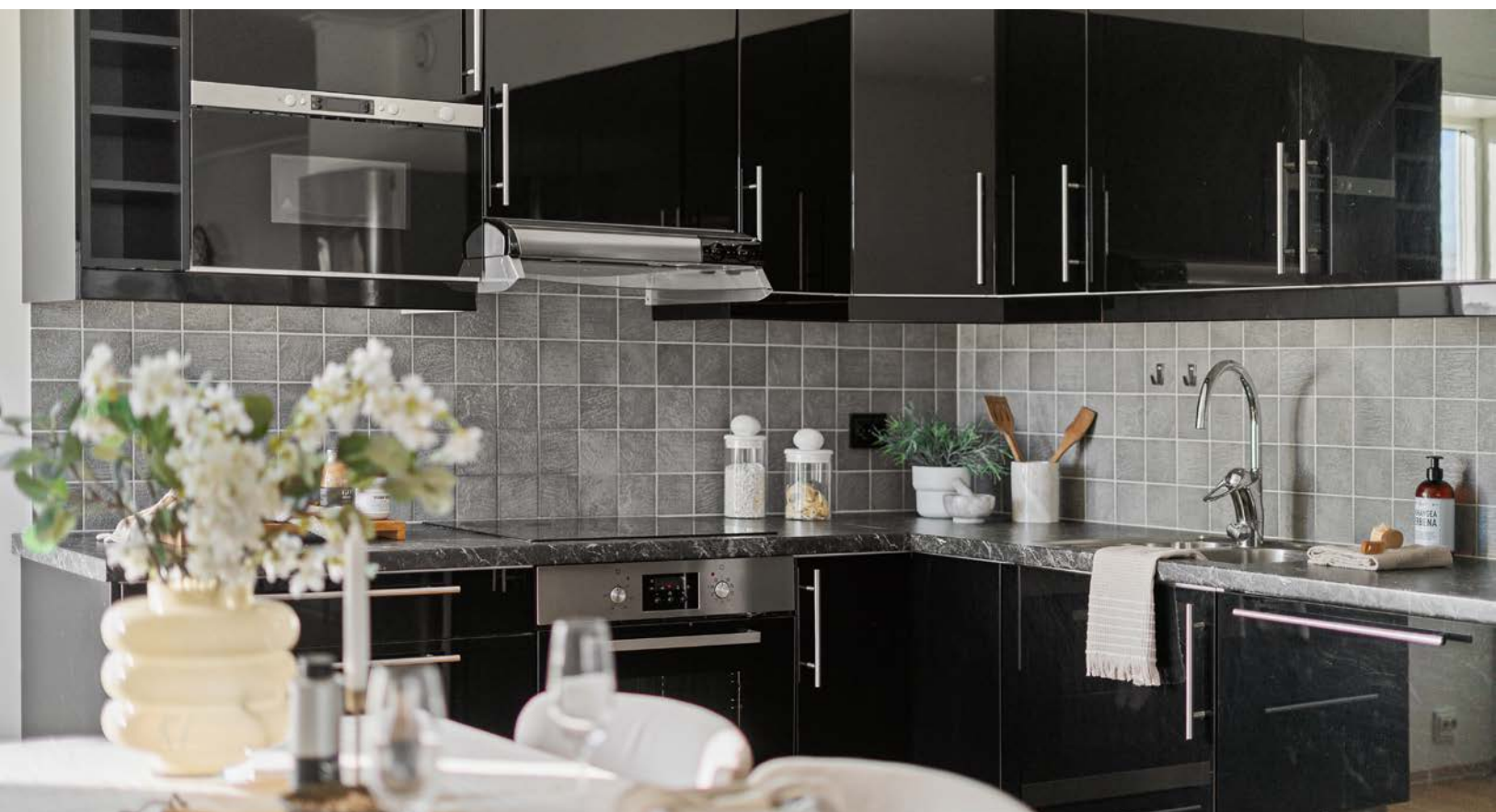
Åpen løsning mot kjøkkenet gir en flott romfølelse.



Stilrent kjøkken i åpen løsning med stuen.



Vinduer med flott utsikt og godt lysinnslipp.



Sorte høyglansfronter med integrerte hvitevarer gir et eksklusivt uttrykk.





Godt med skap- og benkeplass. Praktisk og moderne kjøkken med god arbeidsflyt.



Åpen løsning gir god plass til stort spisebord.

Romslig hovedsoverom med
plass til garderobe, stor seng
og tilhørende nattbord.

Lyst og harmonisk rom med
behagelig atmosfære.





Soverom 2, er perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.





Helfliset baderom med grå fliser på gulv og hvite fliser på vegg.
Vegghengt toalett og dusj i hjørne med innfellbare glassdører.



Varmekabler i gulv for ekstra komfort. Opplegg for vaskemaskin.



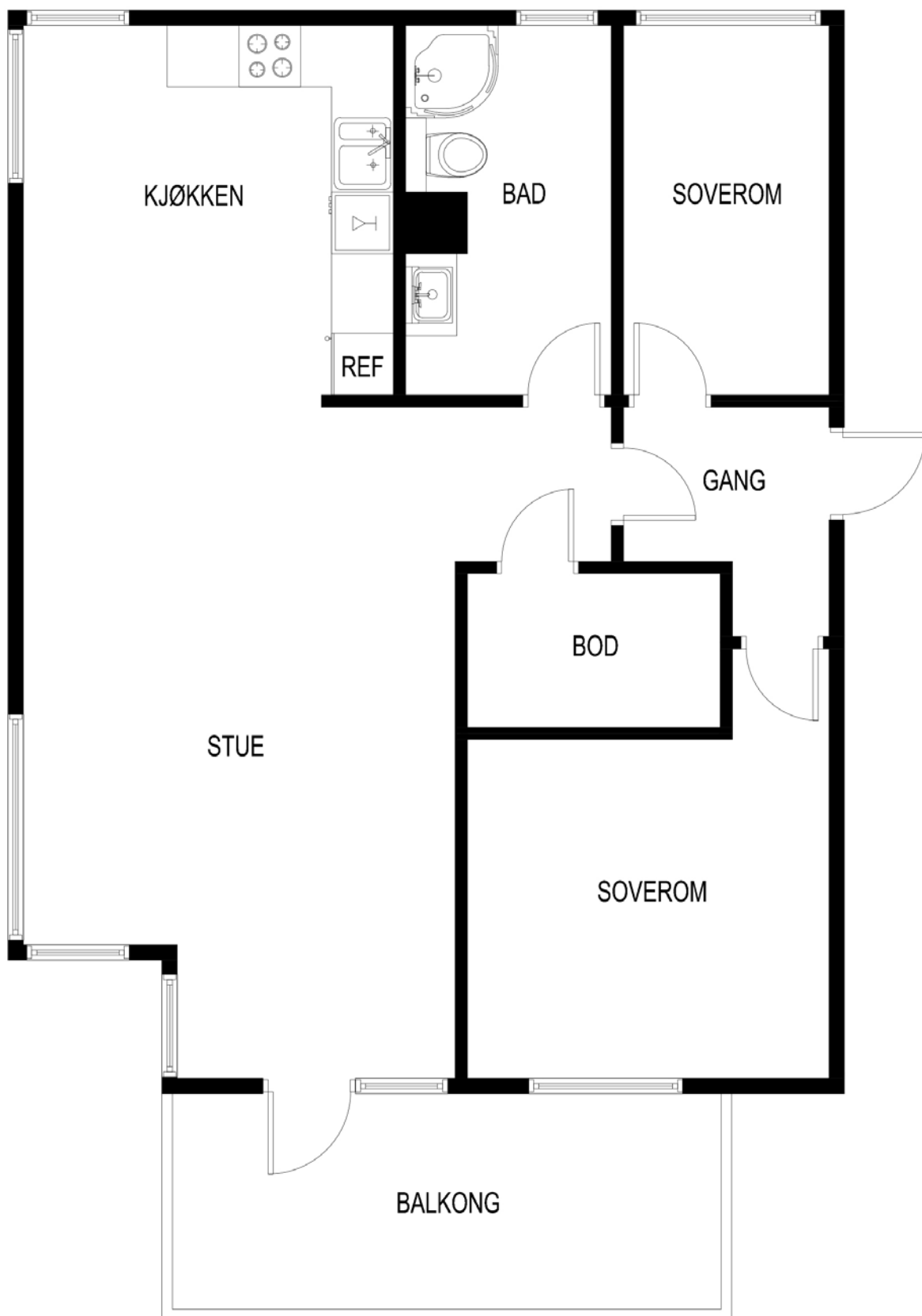
Praktisk bod med god plass til oppbevaring.



Fliselagt balkong med moderne glassrekkverk. Utgang direkte fra stuen.



Fin uteplass med gode solforhold. Perfekt for morgenkaffen eller hyggelige sommerkveler.





Velholdte og beplantede fellesområder. Lekeplass for de minste.



Velkommen til visning - husk påmelding!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Lundegeilen 17A , 4323 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 47, bnr. 105, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1053

Referansenummer: JP9590

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bebyggelse.
Boligblokk som er oppført i betong.
Etasjeskiller mellom etasjer i betong.
Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med liggende kledning.
Flatt tak som antas er dekket med asfaltpapp.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat i gang, flis på gulv i våtrom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret 2012.
Veggene har fliser, samt tak -ess plater i himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenhet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming.
Innvendige vannledninger (rør i rør) og avløpsrør er i hovedsak av plast .
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarslere og hånd slukker.
Varmekabler på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong..
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Merknad. rømning, og takhøyde.
- Minste soverom: plassering av vindu, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med

mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

- Deler av takhøyde lavere enn 2.40 i entre/gang.

Det er ellers ikke kjennskap eller opplyst om evt. avvik som berører eiendommen ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

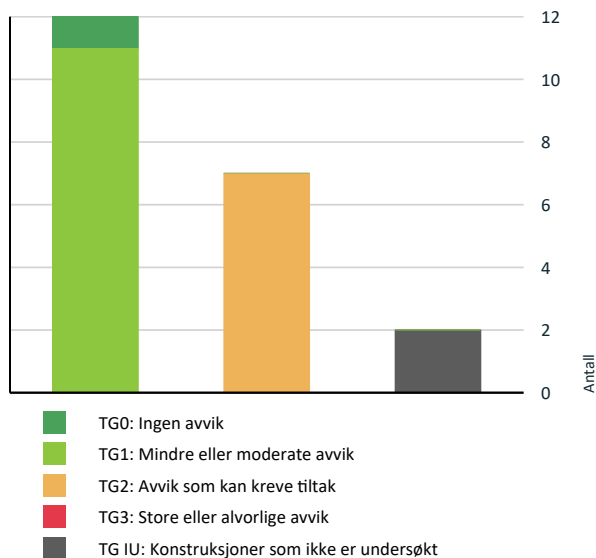
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger, og midlertidig brukstillatelse er fremvist.

Ferdigattest er ikke registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon/taktekking var tildekket av snø og er ikke nærmere vurdert.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, type Nordan, normale bruksalderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag.

Dører

Ytterdører, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendige overflater.

Merknad: rust registrert i øvre hengsler balkong dør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong, flislagt begrenset besiktet pga snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Ingen spesielle avvik registrert, rekkverk er innenfor høyde krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat i entre/gang. Malte vegger.
Tak-ess plater innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte skraper i parkett i stue, mindre glipper i skjøtet parkett ved område kjøkken. Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Påregnelig med overflatebehandling (sparkle/male) vegg innvendig hjørne i stue mot balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Tilstandsrapport



Parkett gulv stue/kjøkken.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell under 10 mm ved stikk måling i stue. Henviser for øvrig til kommentar gitt overflater parkett.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Andre forhold: Tidligere skjegg kre, behandlet i 2021 ifølge eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varme i gulv.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Mindre glipper og noe misfarging i silikon fuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 25 mm det bemerkes at terskel er uten synlig oppbrett av membran mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.

Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, vann ledes til sluk ved bruk av dusj.

Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt hovedsluk, eller fall 1:100 fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Tetsjikt i terskel mot terskel i dør må vurderes kontrollert /utbedret for kunne tilfredsstille krav høydeforskjell på minimum 25mm fra avsluttet membran ved dør og topp sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eler synlig mot terskel i dør.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eller registrert i oppbrett mot terskel i dør.

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, alt arbeid skal være ansvars belagt i byggesaken og vurderes deretter å være bygd iht forskrifter, det anbefales derimot at dokumentasjon fremskaffes.
TG.2 _Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, (villa vent) kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Noe sotutslag rundt lufteventil i vegg på soverom, vaskes.

Service foretatt i 2024 ifølge eier av Villa Ventilasjons Rens, dokumentasjon ikke fremvist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med svarte slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

- Noe slitasje merker i kokeplate.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med drens.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Merknad: det er påvist iring på fordeler rør/stoppe kran i kobber, det anses til å skyldes eldre forhold.

Vannrør fra byggeåret, anlegg er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holdes under tilsyn, det ble ikke registrert behov for direkte tiltak.



Iring på vannrør i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Villa Vent, mekanisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken, avtrekk fungerer ved enkel test.

Sist service foretatt i 2024 av Andersen Ventilasjonrens A/S, ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme, varmekabler i gulv bad/vaskerom og entre gang ifølge eier, ellers varmematter under parkett ifølge eier.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Med bakgrunn i alder (varmekabler/varmematter) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar. Varmtvannstanken er lokalisert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereder er i normal stand iht. alder.

Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

TG.2- Lekkasje sikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja Dokumentasjon i sikringsskapet

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel 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 varmtvannsbereder, 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?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Merknad: 2025_ Tidligere defekt sensor på bad er skiftet av en elektriker med fagbrev ifølge eier.
2016 _ Lagt opp 2 nye kurser til utv. bod i garasje, utført av Kverneland Elektriske ifølge eier.
Utover det er det ikke påvist vesentlige merknader.

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring på anlegg fra byggeåret er fremvist.
Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.
Ukjent status på Radon, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avdekket vesentlige feil, men det mangler samsvarserklæring på deler av arbeid som er gjennomført på anlegget etter byggeåret.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Konsekvens/tiltak

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

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.

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

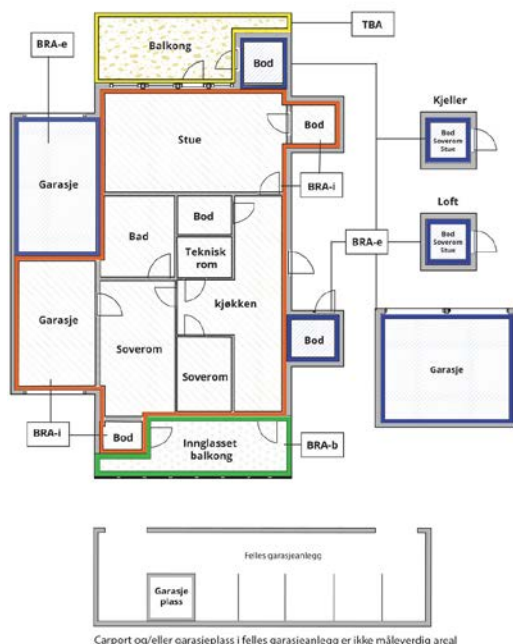
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	5		80	8
SUM	75	5			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Kommentar

Leilighet (BRA- i) : Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

Utvendig bod på ca. 5 m² i felles lukket parkering i underetasje inngår BRA-e.
Balkong arealet må betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger, og midlertidig brukstillatelse er fremvist.
Ferdigattest er ikke registrert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	72	3

Kommentar

Leilighet

Leilighet.

P-rom: entre/gang, 2 soverom, kjøkken/stue, bad.

S- rom: Bod på ca. 3 m²

Utvendig bod (S-rom) på ca. 5 m² og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger.

Utvendige bod og evt. fellesarealer utenfor leilighet er ikke nærmere vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Andreas Wang-Lyngnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	105		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lundegeilen 17A							
Hjemmelshaver Wang-Lyngnes Andreas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ganddal, i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger iht. opplysninger som gitt.
Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.01.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.01.2026	Oversendt fra megler	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026	Oversendt fra megler	Fremvist		Nei
Megler	07.01.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	07.01.2026	Norges Eiendommer på nett.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andreas Wang-Lyngnes

Boligen

Lundegeilen 17A
4323 Sandnes

1108-47/105/0/9

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Skjeggkre ble observert i en av leilighetene i sameiet. Har ikke blitt observert noe i min leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sameiet Lundeparken

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut gift i alle leiligheter i sameiet. Har ikke hørt om noen nye tilfeller etter dette. Dette ble gjort via styret i sameiet, som fikk et firma til å legge ut giftet.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Andersen Ventilasjonrens A/S

Beskrivelse av arbeidet: Sugt og rensket ventilasjons anlegg

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Blinkene lys på bad. Var en bevegelse sensor som var ødelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sensor. Ble gjort av en elektriker med fagbrev privat.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kverneland Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp 2 nye kurser til bod i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sivilarkitekt Leif Larsen AS
Langgata 6
4306 SANDNES

Sandnes, 02.05.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200700186-48✓
Arkivkode: O: 47-105

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./Bnr: 47/105/0/0

Byggeadresse: LUNDEGEILEN 19

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker:

Sivilarkitekt Leif Larsen AS, Langgata 6, 4306 SANDNES

Tiltakshaver m/adr:

Sand Prosjekt AS, Heio 42, 5452 SANDVOLL

D-sak nr:

136/2007, 933/2009,

35/2010, 756/2010,

124/2011 og 1065/2011

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens (pbl)
§ 21-10- midlertidig brukstillatelse for

☒ hele tiltaket ☐ følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

- utomhus arbeider

- beregnede koordinater for blokkene og parkeringskjeller må innsendes (vedtak i D sak
35/2010 punkt 4)

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

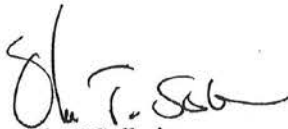
- det må med situasjonskart dokumenteres at blokkene har tilfredsstillende brannkumdekning (vedtak i D sak 35/2010 punkt 5)
- ferdigmelding fra rørlegger
- sluttrapport for avfallsplan

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 02.07.2012

**Bygningssjefen vil gjøre oppmerksom på at søknad om dispensasjon for overskridelse av godkjente gesimshøyde må sendes Avdeling byggesak senest 23.05.2012 .
Ferdigattest kan ikke gis før søknad om dispensasjon er ferdig behandlet.**

Ifølge pbl § 21-10 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til avdeling byggesak slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen etter pbl §21-10, 3 ledd gi pålegg om ferdigstillelse.



Ola T Solheim
bygningssjef



Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Kopi til:
Tiltakshaver: Sand Prosjekt AS, Heio 42, 5452 SANDVOLL
Oppmåling, her
Brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Målestokk: 1:1,000



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



Grunnkart

Adresse: Lundegeilen 17A, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/105/0/9

Dato: 2026-01-05

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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

SANDNES
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 47/105/0/9

Dato: 2026-01-05

Planident: 99137

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 9.12.2003

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



Reguleringsplan for gnr. 47, bnr. 105, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99137

Saksnummer 200100114

- § 1** Det regulerte området er vist med plangrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt i reguleringsplanen.
- § 2** Arealbruk
Planområdet skal benyttes til konsentrert boligbebyggelse med parkering og felles lekeareal iht. kommunal norm.
- § 3 Bygeområder**
- 3.1 Innhold
Det kan bygges inntil 18 boligenheter fordelt på 4 hovedbygninger.
Parkeringsplasser, sykkelparkering, kildesortering og boder tillates plassert i underetasje i samsvar med illustrasjonsplanen.
- 3.2 Utforming av bygninger og areal
- * Illustrasjonsplanen er bestemmende for hovedutforming av bebyggelsen på tomt. Inntil 30 m² utvendig bod kommer i tillegg.
 - * Av plankartet fremgår byggelinjer, maks. grunnmur- og gesimshøyder. For bebyggelsen mot Lundegeilen tillates i tillegg underetasje som kan benyttes til leilighet.
 - * Takvinkel skal være maks 21°.
 - * Balkonger og terrasser tillates å overskride den viste byggelinje med maks 1,8 m, men ikke nærmere planområdets grense enn 4 m.
 - * Fasadeutforming skal avpasses tilstøtende bebyggelse mht. materialvalg, detaljering og farger.
- 3.3 Utnyttelse
Bebygd areal skal maks være 35 % av netto tomt.
- § 4 Parkering i fellesanlegg**
- | | Antall bilplasser pr. enhet | Felles parkering |
|--|-----------------------------|------------------|
| Familieleiligheter ≥ 80 m ² | enhet | 1,5+0,5 |
| Leiligheter ≤ 80 m ² | enhet | 1,0+0,5 |
- Dekke over parkeringsanlegget dimensjoneres slik at det tåler en parkmessig bearbeiding.

§ 5 Støy

Vilkår for utbygging med leiligheter er:

Støyforholdene skal tilfredsstillende retningslinjene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8-79 angående vegtrafikkstøy.

§ 6 Felles uteareal

- * Det skal etableres tilfredsstillende forhold for felles uteopphold.
Plassering av framtidig lekeplass i fellesareal er vist i reguleringsplanen.
- * Utomhusplan skal sendes inn for godkjenning i Sandnes kommune før innsending av byggemelding.
- * Denne skal vise beplantning, belysning, utstyr og møblering.
- * Eventuell felling av trær må kun skje etter samråd med parksjefen.
- * Mot Lundegeilen skal det anlegges 1 m bred vegetasjonssone.
Vedlikehold av vegetasjonssonen utføres av den enkelte parselleier.

§ 7 Innenfor de regulerte frisisiktsoner mot vei og fortau, skal det være fri sikt ned til 0,5 m over plan veg/fortau.

§ 8 Gjennomføring

Opparbeiding av uteareal skal være ferdigstilt samtidig med at det blir gitt innflyttingstillatelse for boligene.

Separat avløp skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Målestokk: 1:1,000

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 105, Seksjonsnr 9	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	503 Ganddal
Veiadresse:	Lundegeilen 17 A, gatenr 18100	Valgkrets:	5 Ganddal
(fra bruksenhet)	4323 Sandnes	Kirkesogn:	6080402 Ganddal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.03.2012	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	75/1 430
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 804,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/47/105	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/47/105/0/1	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/2	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/3	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/4	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/5	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/6	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/7	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/8	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/9	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/10	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/11	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/12	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/13	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/14	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/15	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/16	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/17	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/18	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/19	0,0
			Mottaker	1108/47/105/0/20	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.03.2012	Etablert/Endret	1108/47/105	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2012	Etablert/Endret	1108/47/105/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1108/47/105/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lundegeilen 17 A	H0301	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	86,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	20.01.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:	02.05.2012
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	300198384			Antall etasjer:	3

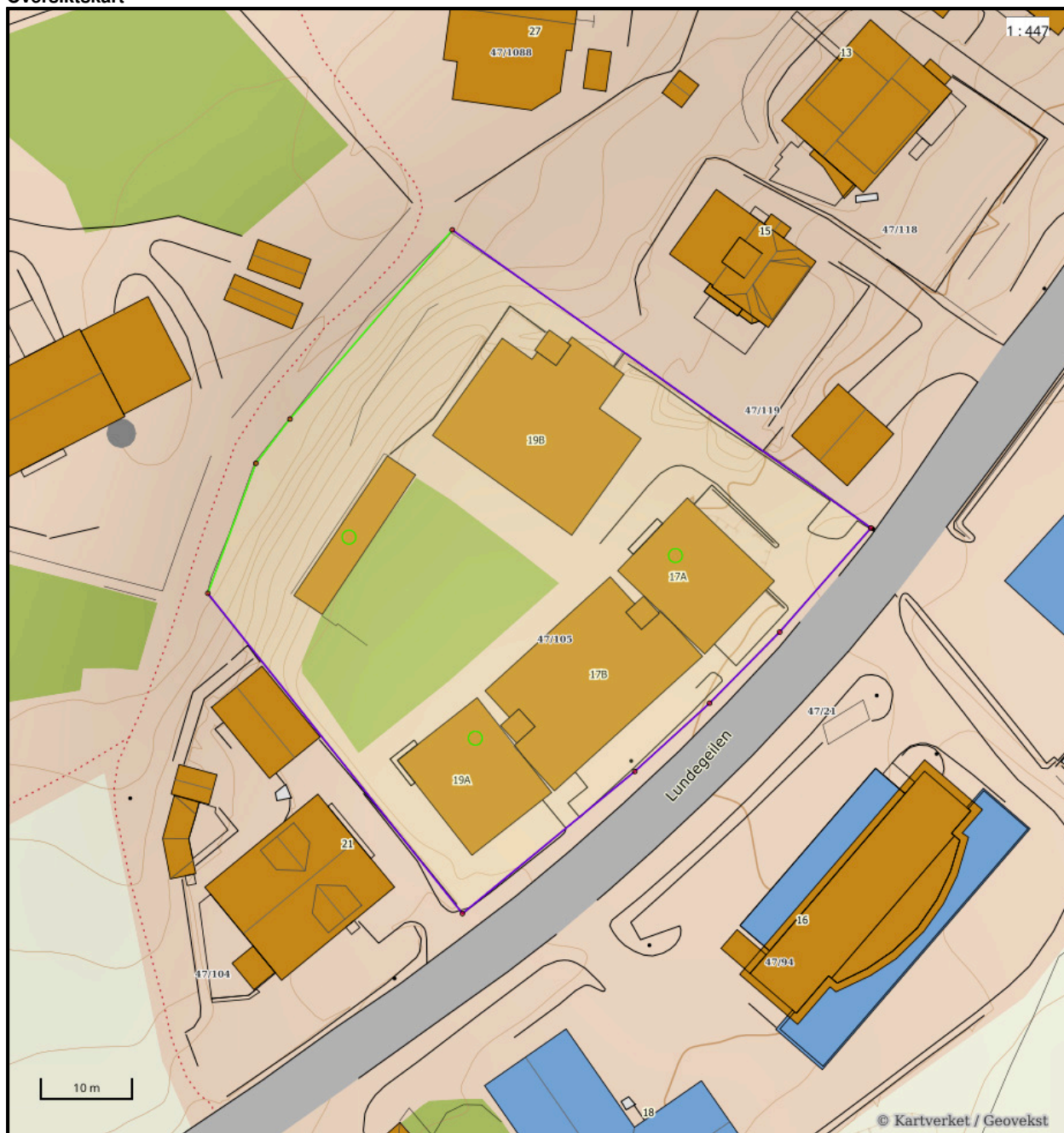
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,0		86,0				
H02	1		86,0		86,0				
H03	1		86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

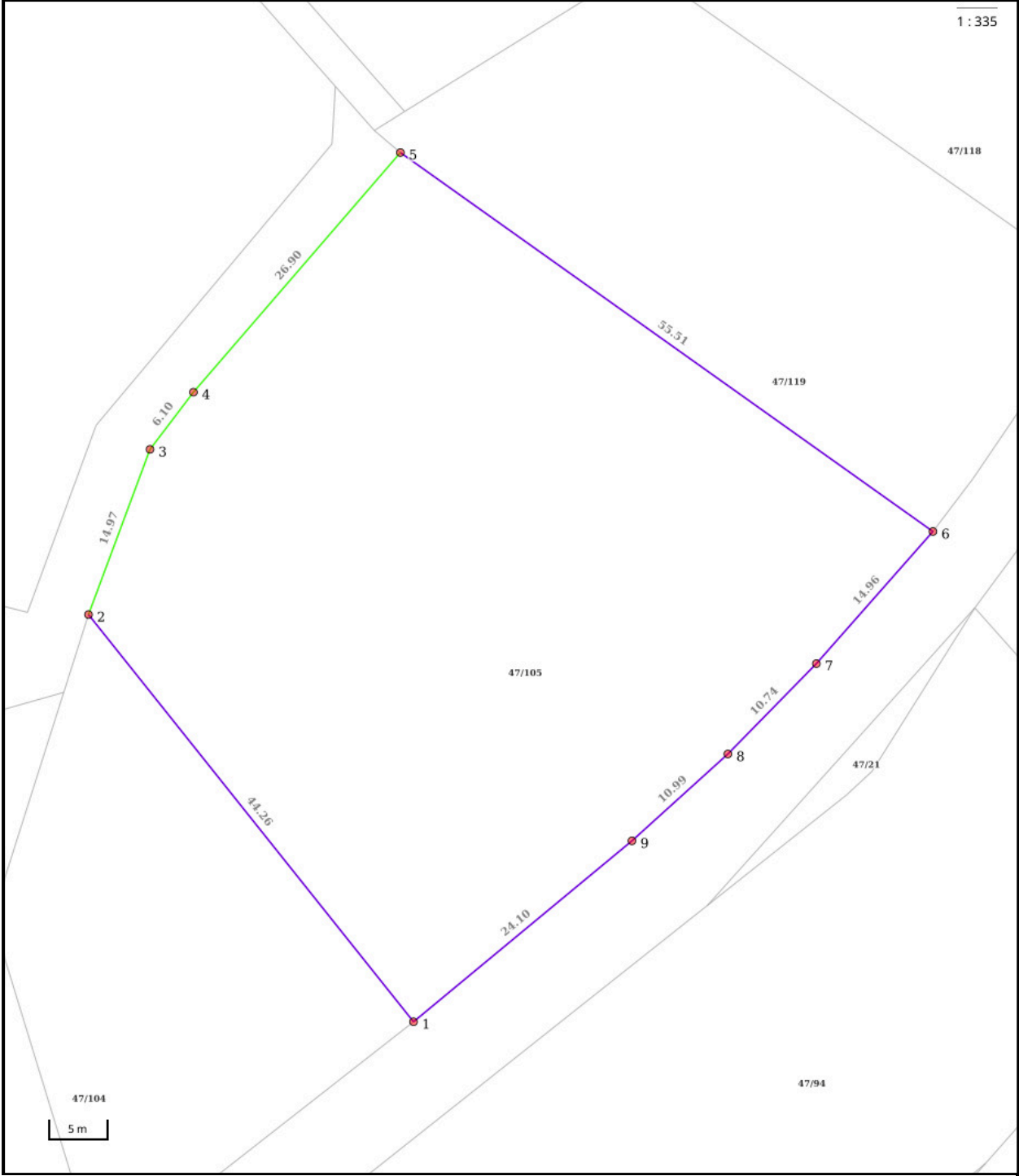
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktbeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 804,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 760,00	310 199,38	44,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 524 791,98	310 168,78	14,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 524 806,42	310 172,72	6,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 524 811,59	310 175,96	26,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 524 833,45	310 191,64	55,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 524 805,44	310 239,57	14,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 524 793,38	310 230,72	10,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 524 785,06	310 223,93	10,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 524 776,98	310 216,48	24,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 47 Bnr 105 Fnr 0 Snr 9

Eiendommens adresse:

Lundegeilen 17A, 4323 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 930 531
Som sekundærbolig:	kr 3 722 123

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

06.01.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 47.105.0.9

Adresse: Lundegeilen 17 A

Eierkontakt: Wang-Lyngnes Andreas

Kommunale avgifter for år 2026: kr 3 922,64 *

* Dette inkluderer kun renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 06.01.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 06.01.2026



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	47	Bnr:	105	Fnr:	0	Snr:	9
Adresse:	Lundegeilen 17A, 4323 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

Aktiv avd. Sandnes
Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Dato: 06.01.2026

Deres ref.: 1412260001 Vår ref.: Svein Magne Gloppen

Saks. Nr: 5637

Eiendomsinformasjon

Sameiets navn	Sameiet Lundeparken
Sameiets adresse	Lundegeilen 17A, 17B, 19A, 19B 4323 SANDNES
Org.nr.	998192412
Seksjonsnummer	009
Gardsnummer	47
Bruksnummer	105
Byggeår	2012
Bolignummer	H0301
Gate	Lundegeilen 17A-H0301, 4323 SANDNES
Hustype	Eierseksjon
Garasje	Parkering i p-kjeller
Eier / medeier	Lyngnes, Andreas Lundegeilen 17A-H0301, 4323 SANDNES
Forsikringsselskap (Byggforsikring)	Protector Forsikring ASA Forsikringsnummer 3769382-1.1
Styreleder i Sameiet Lundeparken	Geir Lund E-post: geir.lund@gray-invest.no Mobil: 90149762
Diverse informasjon	Sameiet består av 20 seksjoner. Sameiet har innlagt fiberaksess fra Lyse Altibox. Se resultatregnskap for mere informasjon.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	3 069,00 pr. mnd. – som består av: - Felleskost 2 970,- - Fiber aksess 99,-
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2024	Formue 31 687 Restgjeld 1 864
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	6 725,- inkl. mva. Indeksreguleres 1. januar hvert år
Meglerfirma:	Aktiv Rogaland AS Org. nr. 987031204 MVA
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvaltning.vest@phm.no

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LUNDEPARKEN

Gnr. 47 Bnr. 105 i Sandnes kommune

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Formål	4
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
4-1 Sameiets parkeringsplasser - organisering	5
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Forsikring	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	7
6-4 Heftelsesform	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styremøter	8
8-3 Styrets oppgaver	9
8-4 Styrets beslutningsmyndighet	9
8-5 Inhabilitet	9
8-6 Representasjon og fullmakt	9
9 Årsmøtet	9
9-1 Myndighet. Mindretallsvern	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	10
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet.....	10
9-6 Møteledelse og protokoll.....	10
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet	10
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.....	10
9-9 Flertallskrav ved særlige bomiljøtiltak	11
9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder	11
9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne	11
10 Ugildhet og mindretallsvern.....	12
10-1 Ugildhet.....	12
10-2 Mindretallsvern.....	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lundeparken.

1-2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier 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 senest 14 dager etter at slik avtale er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonene.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiere.

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

(4) Private gjenstander som sykler med mer skal ikke oppbevares i felles gang/trapp eller hage. Parkeringsanlegget kan derimot benyttes til dette formålet så lenge det samtidig er fri fremkomst for beboerne.

(5) Seksjonseiere som leier ut leilighet, må gi styret beskjed om hva postkasse og ringeklokke skal merkes med.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet 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 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser - organisering

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Tildelingen fremgår av vedlegg 1 til disse vedtektene.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Hageareal som er angitt på utomhusplanen, disponeres og vedlikeholdes av de respektive seksjonseierne.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikehold og drift av garasjeanlegg og heiser. I tillegg skal styret sørge for vask av trappeoppgang, vask av fasader og yttervindu, samt kosting av fortau.

(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) Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

Følgende kostnader fordeles pr. seksjon:

- Kommunale avgifter – renovasjon -vil faktureres den enkelte seksjon direkte fra Sandnes kommune. Vann og kloakk faktureres sameiet.
- Kostnader til tv – herunder abonnement på basispakke til kabel TV. Dersom seksjonseier oppgraderer abonnementet vil kostnader forbundet med dette påhvile den enkelte seksjonseier.

Kostnader til drift av kabel-tv fordeles etter sameiebrøk.

(2) Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte felleskostnader. Felleskostnadene vil kunne endres på et senere tidspunkt med utgangspunkt i forventede utgifter. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned – innen den 20. - betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Dette for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid være forsikret med husforsikring i selskap som tilbyr denne type forsikring. Denne forsikringen skal dekke skade på bolig med utgangspunkt i en forsikringstakst. Forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnader etter sameiebrøk.

Ved skade på fellesareal vil sameiet dekke egenandelen. Ved skade på den enkelte seksjon, eller skade forårsaket av seksjonseier, vil egenandelen belastes seksjonseieren.

Forespørsler vedrørende forsikringen rettes til styrets leder.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring og eventuell annen tilleggsforsikring.

Styret har fullmakt til å endre forsikringsselskap. I tilfelle endring skal samtlige seksjonseiere varsles om at ny avtaler er inngått.

6-3 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Representasjon og fullmakt

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og nestleder i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet. Mindretallsvern

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det

ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene

9-9 Flertallskrav ved særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 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 årsmøtet 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 §§ 38 og 39.

10-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Lundeparken

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter					
	Inntekter felleskostnader	648 144	648 144	648 144	648 144
	Inntekter kabel-TV/ bredbånd	21 780	23 760	23 760	23 760
	Sum inntekter	669 924	671 904	671 904	671 904
Kostnader					
	Lønn 1	45 640	45 640	45 640	45 640
	Kommunale avgifter	89 493	95 412	99 230	100 000
	Strøm og varme	73 036	49 962	45 000	75 000
	TV og bredbånd	25 490	27 470	27 455	28 500
	Andre driftskostnader 2	14 128	33 023	31 535	32 200
	Vaktmester og renhold	55 811	51 818	52 850	58 000
	Reparasjon og vedlikehold 3	113 530	103 971	139 690	173 000
	Forretningsførsel og honorarer	34 199	35 893	33 725	34 900
	Forsikring	113 445	86 885	99 000	110 000
	Andre kostnader 4	6 747	5 825	6 060	6 700
	Sum kostnader	571 517	535 899	580 185	663 940
	Driftsresultat	98 407	136 005	91 719	7 964
Finansinntekter/kostnader					
	Finansinntekter	280	959	0	0
	Sum finans	280	959	0	0
	Resultat	98 687	136 964	91 719	7 964

Sameiet Lundeparken

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 321	-1 065
Andre fordringer		-2 304	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 747	7 932
Sum fordringer	5	67 764	6 867
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	576 005	459 989
Sum omløpsmidler		643 769	466 857
Sum eiendeler		643 769	466 857

Sameiet Lundeparken

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	456 446	456 446
Årets resultat		98 687	0
Sum egenkapital		555 133	456 446
Gjeld			
Leverandørgjeld		78 681	5 611
Påløpte kostnader	8	9 955	4 800
Sum kortsiktig gjeld		88 636	10 411
Sum egenkapital og gjeld		643 769	466 857

, 31.12.2024
Sameiet Lundeparken

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 40 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vindusvask	14 128	13 255	14 335	15 000
Leie maskiner	0	2 932	0	0
Månedslisens dataprogrammer	0	281	0	0
Brannalarm	0	16 555	17 200	17 200
Sum andre kostnader	14 128	33 023	31 535	32 200

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	25 071	11 287	97 600	98 000
Elektro	0	14 786	0	0
Uteområde	3 143	701	0	0
Heis	61 848	56 338	39 095	65 000
Vedlikehold garasjer	13 280	13 848	0	0
Strøing og brøyting	10 188	7 012	2 995	10 000
Sum vedlikehold	113 530	103 971	139 690	173 000

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Medlemskontigent	2 130	1 990	2 070	2 200
Bankgebyr, omkostninger o.l.	4 617	3 835	3 990	4 500
Sum andre kostnader	6 747	5 825	6 060	6 700

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	2 321	-1 065
Sum kundefordringer	2 321	-1 065
Avregnet strøm El-bil etc -	-2 304	0
Sum andre kortsiktige fordringer	-2 304	0
 Forskuddsbetalt forsikring	67 747	7 932
Sum andre fordringer	67 747	7 932
Sum fordringer	67 764	6 867

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	456 446	319 482
Årets resultat	98 687	136 964
Egenkapital 31.12	555 133	456 446

Note 8 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	10 300	10 300
Forskuddstrekk betalt	-10 300	-10 300
Påløpt arbeidsgiveravg. i år	5 640	5 640
Betalt arbeidsgiveravgift	-5 640	-5 640
A-konto innbetaling EL- bil	9 955	4 800
Sum annen kortsiktig gjeld	9 955	4 800

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	456 446	319 482
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	98 687	136 964
B. Årets endring i disponible midler	98 687	136 964
C. Disponible midler 31.12	555 133	456 446

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Lundeparken

Tidsrom 06. mai 18:00 - 20:00

Invitasjon sendt

Møteform Fysisk

Møteleder

Referent

Protokollvitne



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Møteleder

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

Årsmelding 2024.docx

Flertallskrav

Orienteringssak

3. Regnskap

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Behandling av garagegolv.

Beskrivelse

.Vi har fått tilbud fra Boservice på impregnering av garagegulvet. Styret mener at dette er dyrt og legger saken frem for årsmøtet.

Tilbud:

Anbefaler følgende løsning:

Må vaskes med Desalin C for å få betongen ren.

Betongen trenger da 1-2 dager å tørke opp i overflaten.

Deretter påføre Surfapore C impregnering.

Slutføring.

Pris inkludert arbeid og materiell	-	40.500,- eks mva.
------------------------------------	---	-------------------

Hvis ønskelig, så kan vi samtidig merke opp parkeringsplasser.

Da blir parkeringsanlegget ekstra trivelig.

Tillegg for dette	-	7.700,- eks mva.
-------------------	---	------------------

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. Innkommende saker

6.1. Trappevask

Beskrivelse

Det blir ikke vasket i trappegang B.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Få inn vaskebyrå.

6.2. Fellesområdet

Beskrivelse

Hele uteområdet forfaller.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Få inn eksterne til vedlikehold.

6.3. Ønske om tema i styrets skriftlige redegjørelse for 2024, som følger:

Beskrivelse

Med referanse til tidligere vedtak så bes styret her om å redegjøre for hva som har blitt utført i 2024 av forebyggende vedlikehold og renhold. Det noteres at synlig betong enkelte steder i fasader, murer og garasjeggulv stadig har behov for rengjøring og mulig påføring av enkel åpen impregnering, samt at enkelte fasadeflater – som visse takutstikk og under noen vinduer – har behov for maling.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ovenstående tema inkluderes som del av styrets redegjørelse til dette årsmøtet.

6.4. Innkjøp av utstyr og forbruk

Beskrivelse

* Sameiet har behov for felles høytrykkspyler.

*Hagejord, bark, gjødsel, kalk

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6.5. Lekeplass

Beskrivelse

Lekeplassen trenger å oppdateres. Etter inspeksjon av lekeplassutstyr er det ikke funnet avvik på noen av lekeapparatene, men sandkasse og sandkassekant krever vedlikehold. Forslaget er å vedta hvor stor sum som kan settes av til dette og som det nye styret kan bruke.

Vedlegg

Kontroll av lekeplassutstyr Lundeparken 2024.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

7. Valg

Varamedlem (2 til valg)

Kristoffer Aas (For 1 år)

Heidi Larsen (For 1 år)

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Lundeparken

Tidsrom	06. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	06. mai. 14:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Svein Magne Gloppen
Referent	Svein Magne Gloppen
Protokollvitner	Ådne Norheim Svein Magne Gloppen

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Årsmøte ble vedtatt å være lovlig innkalt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsorden ble godkjent

1.3. Møteleder

Svein Magne Gloppen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Til møteleder ble Svein Magne Gloppen valgt

1.4. Referent

Svein Magne Gloppen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Til referent ble Svein Magne Gloppen valgt

1.5. Protokollvitner

Ådne Norheim, Svein Magne Gloppen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Til å underskrive protokollen ble Ådne Norheim og Svein Magne Gloppen valgt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Tilstede var 8 seksjoner med stemmerett, ingen gyldige fullmakter ble levert

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

Årsmelding 2024.docx

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Merknader: Oppsummering for 2024 ble gjennomgått

3. Regnskap

Vedlegg

Regnskap 2024 - Lundeparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

4. Honorar til styret

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Vedtak: 40.000 kr til fordeling internt i styret

5. Behandling av garagegolv.

Beskrivelse

.Vi har fått tilbud fra Boservice på impregnering av garagegulvet. Styret mener at dette er dyrt og legger saken frem for årsmøtet.

Tilbud:

Anbefaler følgende løsning:

Må vaskes med Desalin C for å få betongen ren.

Betongen trenger da 1-2 dager å tørke opp i overflaten.

Deretter påføre Surfapore C impregnering.

Sluttføring.

Pris inkludert arbeid og materiell	-	40.500,- eks mva.
------------------------------------	---	-------------------

Hvis ønskelig, så kan vi samtidig merke opp parkeringsplasser.

Da blir parkeringsanlegget ekstra trivelig.

Tillegg for dette	-	7.700,- eks mva.
-------------------	---	------------------

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtak: Årsmøtet støtter forslagene som er gitt og godkjenner at styret iverksetter utførelse iht. mottatte pristilbud.

6. Innkommende saker

6.1. Trappevask

Beskrivelse

Det blir ikke vasket i trappegang B.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Få inn vaskebyrå.

Vedtak

Årsmøte har besluttet følgende:

Styret må hente inn pristilbud på vask av alle trappeoppganger, vask pr. 3. uke.

6.2. Fellesområdet

Beskrivelse

Hele uteområdet forfaller.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Få inn eksterne til vedlikehold.

Vedtak

Årsmøte har besluttet følgende:

Styret må lage en beskrivelse og hente inn pristilbud på en oppgradering (engangs) for hele uteområdet – sameiet må holde dette vedlike videre på dugnad.

6.3. Ønske om tema i styrets skriftlige redegjørelse for 2024, som følger:

Beskrivelse

Med referanse til tidligere vedtak så bes styret her om å redegjøre for hva som har blitt utført i 2024 av forebyggende vedlikehold og renhold. Det noteres at synlig betong enkelte steder i fasader, murer og garasjegulv stadig har behov for rengjøring og mulig påføring av enkel åpen impregnering, samt at enkelte fasadeflater - som visse takutstikk og under noen vinduer - har behov for maling.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ovenstående tema inkluderes som del av styrets redegjørelse til dette årsmøtet.

Vedtak

Styret redegjorde for dette på årsmøte

6.4. Innkjøp av utstyr og forbruk

Beskrivelse

* Sameiet har behov for felles høytrykkspyler.

*Hagejord, bark, gjødsel, kalk

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtak: Årsmøte er enstemmig for innkjøpet som er beskrevet over.

6.5. Lekeplass

Beskrivelse

Lekeplassen trenger å oppdateres. Etter inspeksjon av lekeplassutstyr er det ikke funnet avvik på noen av lekeapparatene, men sandkasse og sandkassekant krever vedlikehold. Forslaget er å vedta hvor stor sum som kan settes av til dette og som det nye styret kan bruke.

Vedlegg

Kontroll av lekeplassutstyr Lundeparken 2024.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Orientert

7. Valg

Varamedlem (2 til valg)

Kristoffer Aas (For 1 år)

Heidi Larsen (For 1 år)

Vedtak

Kristoffer Ås og Heidi Larsen er valgt til varamedlem i 1 år.

Styreleder Ragnhild Klepsvik stilte ikke til gjenvalg, men det var ikke noen andre kandidater som stilte seg til disposisjon i Årsmøte. Årsmøte ville satse på at det skulle engasjeres en utenforstående styreleder kandidat. Det vil bety at det må holdes et ekstraordinært Årsmøte når kandidat er klar som da må velges til ny styreleder. Inntil videre må Ragnhild Klepsvik fungere som styreleder inntil ny styreleder er valgt på ekstraordinært Årsmøte.

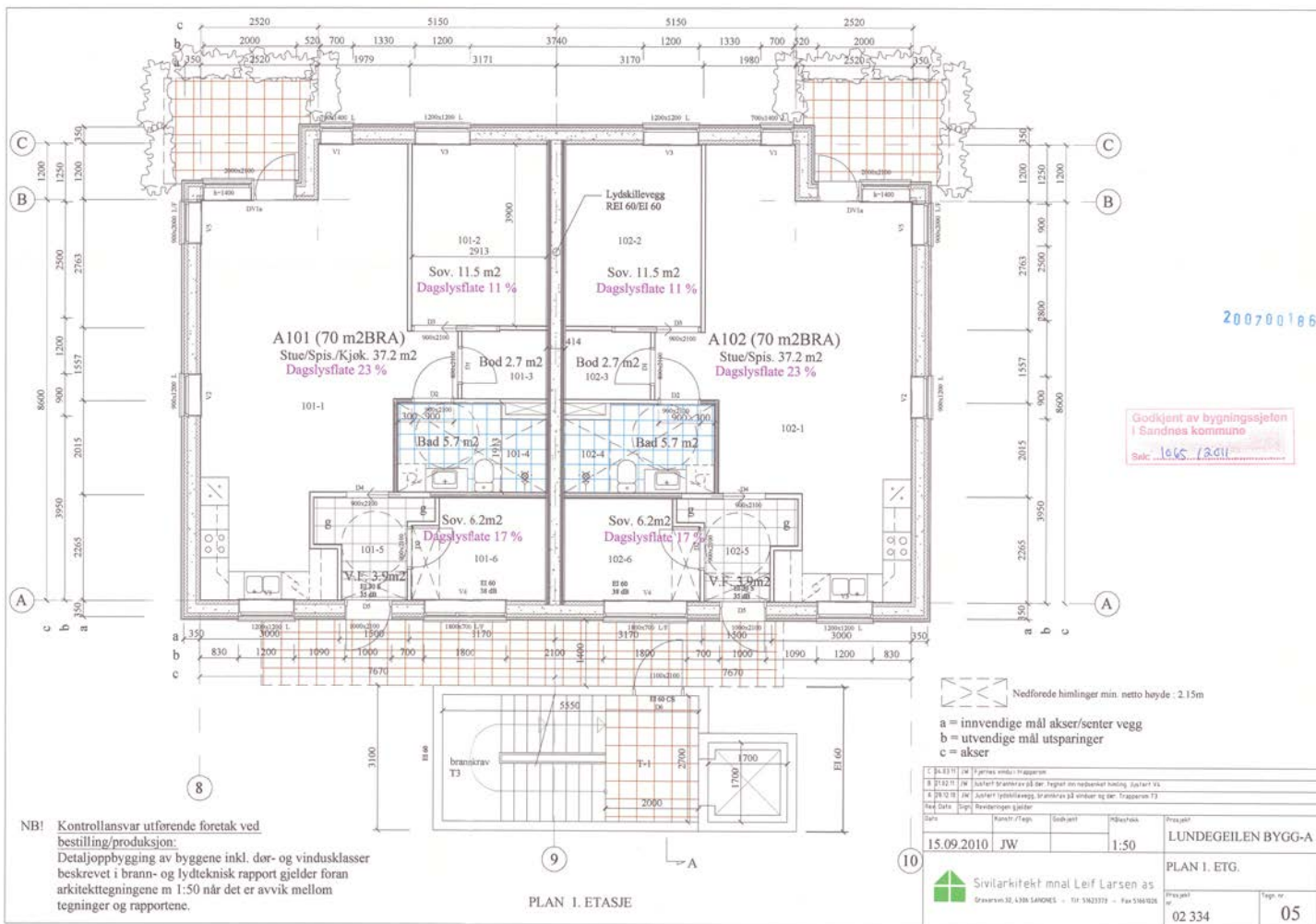
Signaturer

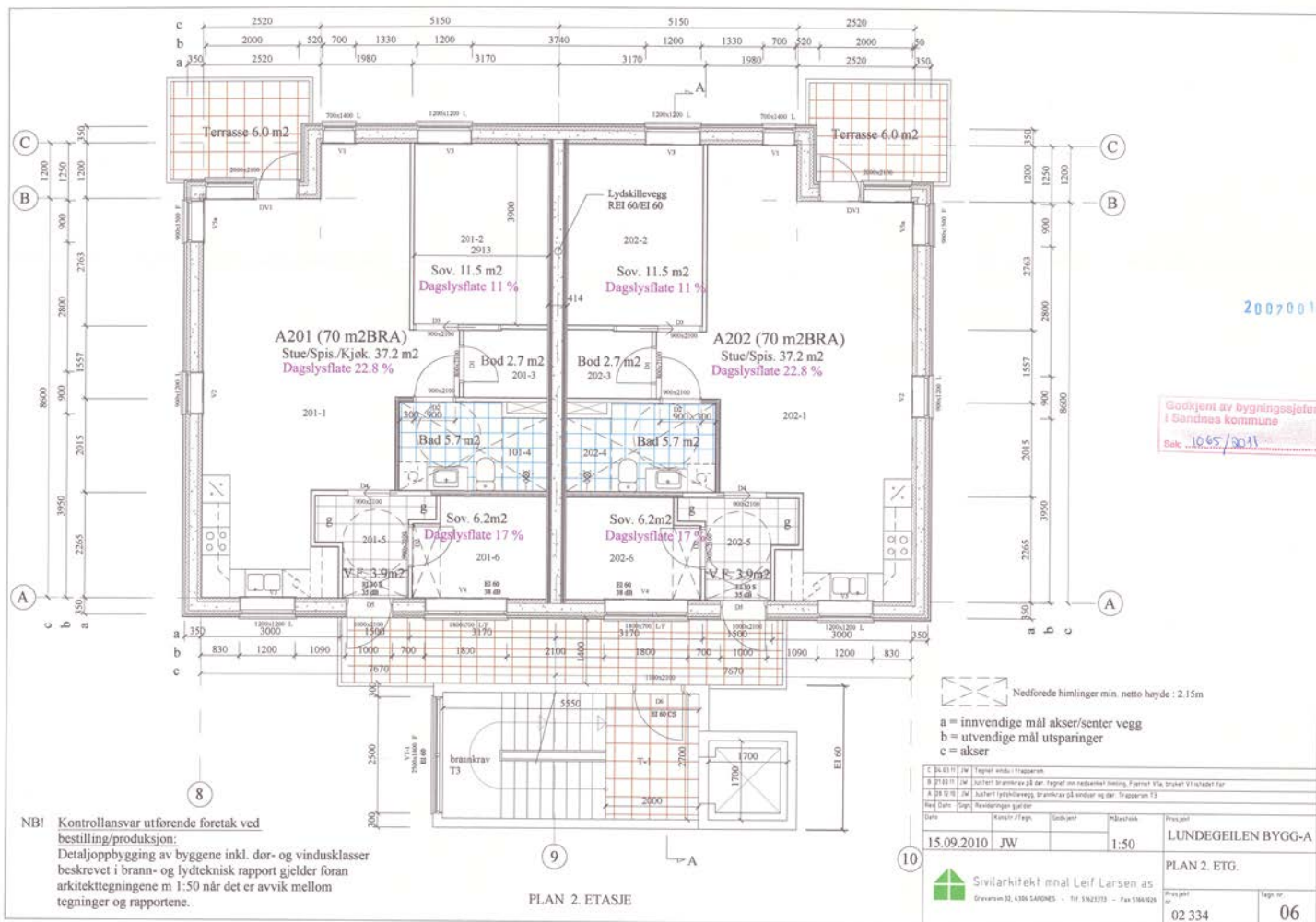
Ådne Norheim /sign

Svein Magne Gloppen /sign

11.05.2025 14:02

09.05.2025 14:28

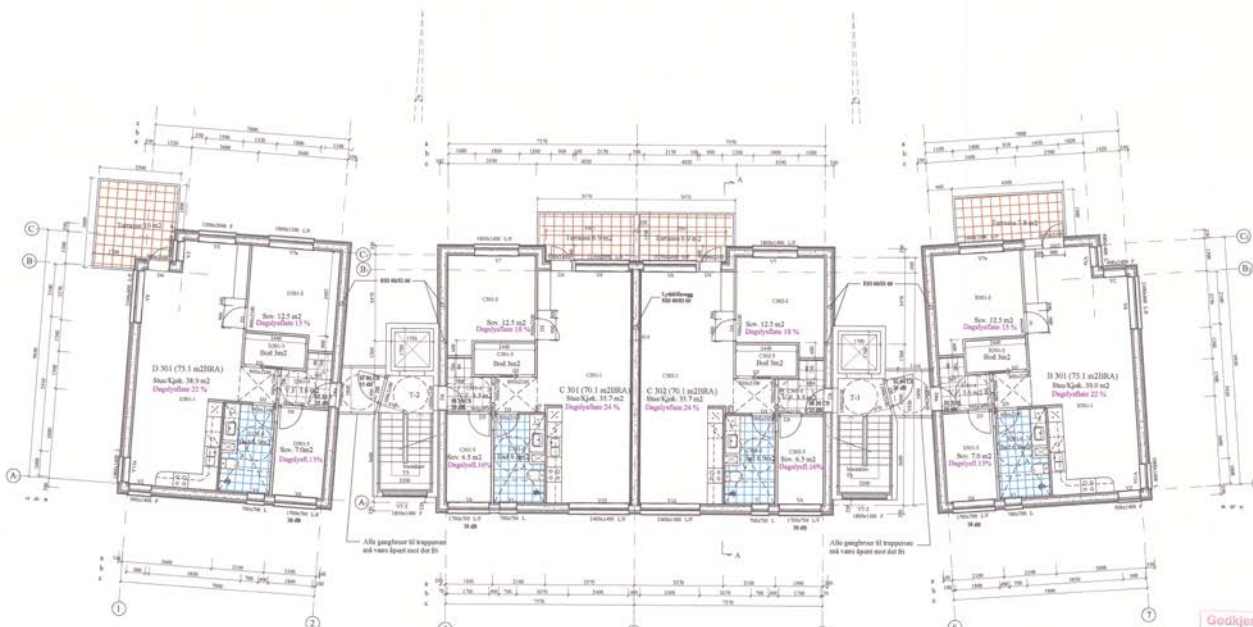




200700186-1

Godkjent av bygningssetur
i Sandnes kommune
Sak. 1665/2011

200700186-1



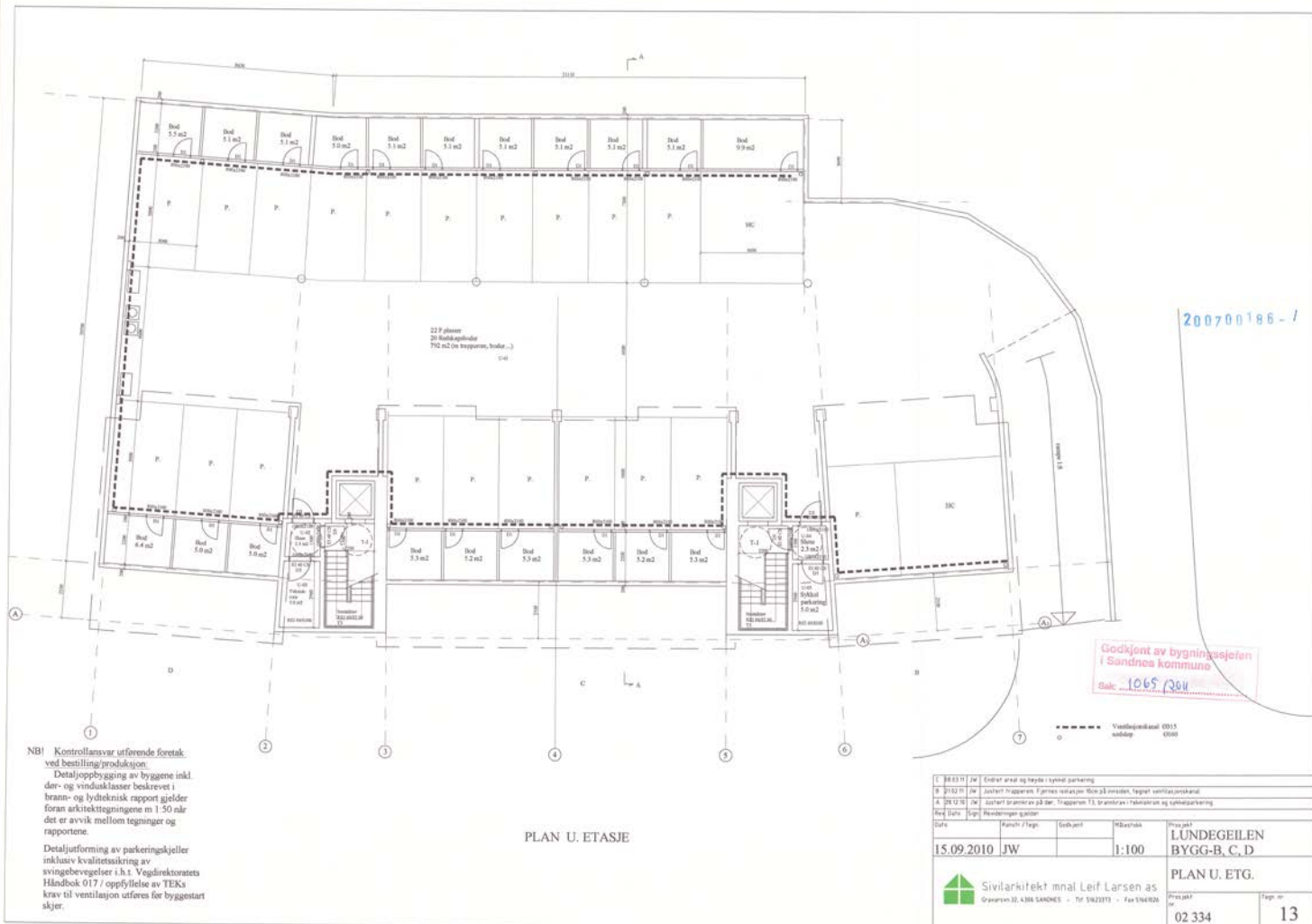
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Slek. 1065, (2011)

Modifiserte høringer min. netto høyde: 2.15m
a = innvendige mål akser/center vegg
b = utvendige mål utspæringer
c = akser

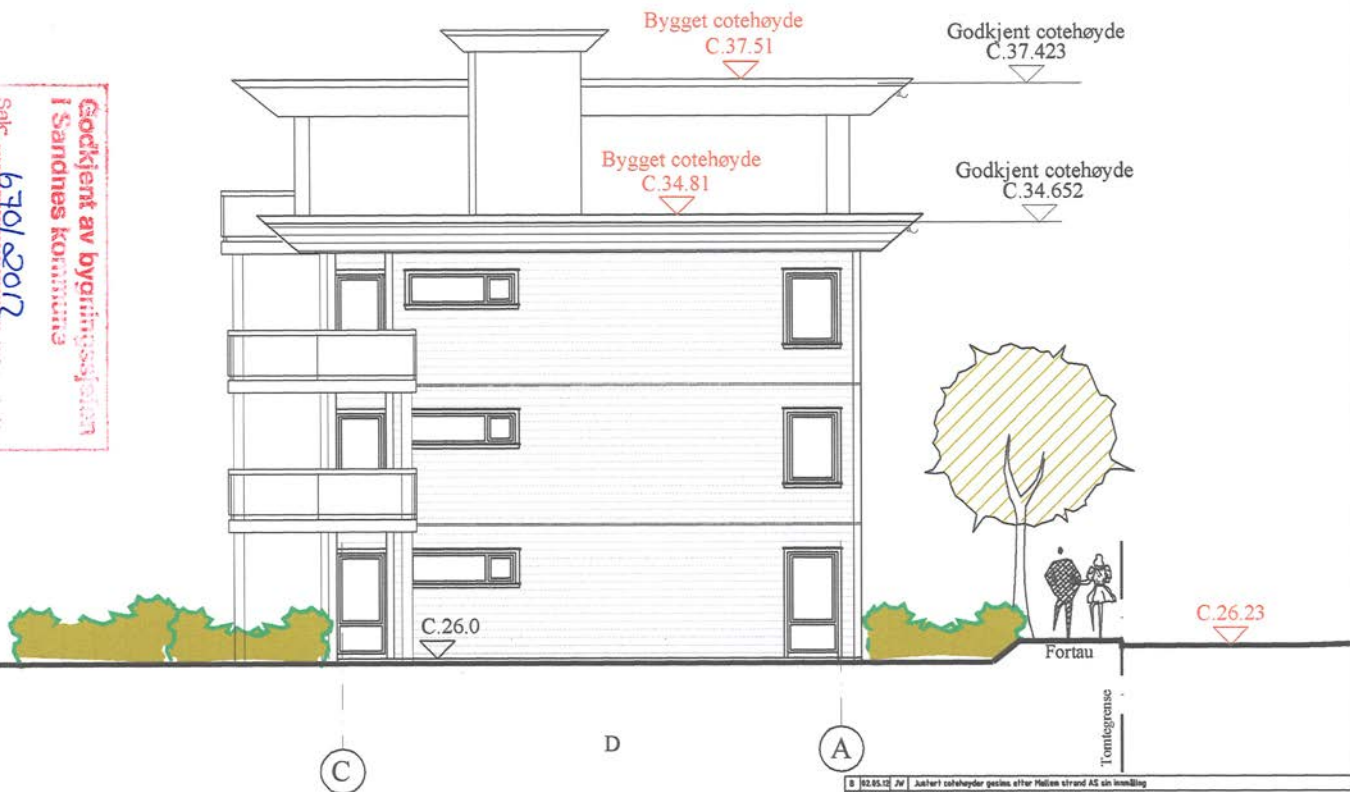
C 18.11.10 JW		Sjekkert planlegg og utarbeide i trapperom, elev. svangning fra 1000 til 900	
D 21.12.10 JW		Sjekkert brannplan på 1st og 2nd etasje i korridor med nordvest. Sjekkert K2, V2b, V2c, V2d, høyde fra 1000 til 1000. Tegnet inn nødvendige høringer	
A 28.10.10 JW		Sjekkert tekniske tegninger, brannplan på 1st etasje og 2nd etasje, Trapperom 11	
Rev	Dato	Revideringen gjelder	
Dato	Rev	Rev	Rev
15.09.2010	JW	1:100	LÜNDEGEILEN BYGG-B, C, D PLAN 3. ETG.
Sivilarkitekt mnl Leif Larsen as		Prosjekt nr. 02 334	
Grønningen 12, 4306 SANDNES - Tlf: 51623313 - Fax 51641028		Tegnr. nr. 16	

NB! Kontrollansvar utførende foretak ved bestilling/produksjon:
Detaljoppbygging av byggene inkl. dør- og vindusklasser beskrevet i brann- og lytteknisk rapport gjelder foran arkitekttegningene m 1:50 når det er avvik mellom tegninger og rapportene.
Detaljutføring av brann-/lyttekniske mellom leiligheter og mot trapperom må utføres før produksjon i h.t. TEK.

PLAN 3. ETASJE



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Satt: 6.30.2012

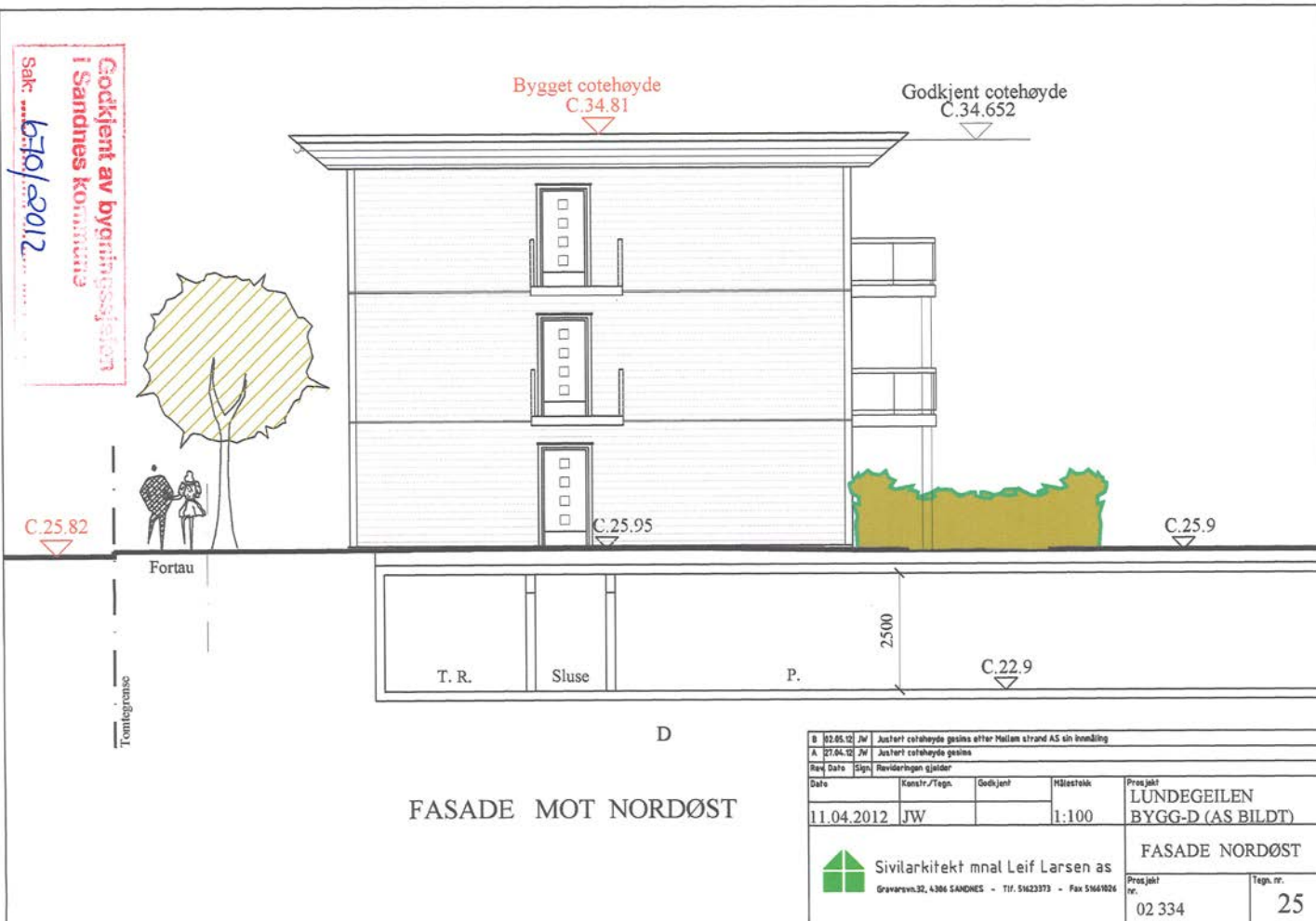


FASADE MOT SØRVEST

B	12.05.12	AV	Auktert cotehøyde gesim etter Malene strand AS sin innblikk		
A	27.04.12	AV	Auktert cotehøyde gesim		
Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder		
Date		Konstr./Tegn.	Godkjent	Målestokk	Prosjekt
11.04.2012		JW		1:100	LUNDEGEILEN BYGG-B, C, D (AS BILDT)
Sivilarkitekt mnal Leif Larsen as			FASADE SØRVEST		
Grevsrum 32, 4366 SANDNES • Tlf: 51623373 • Fax 51619028			Prosjekt nr.		Tegn. nr.
			02 334		20

200700186/57

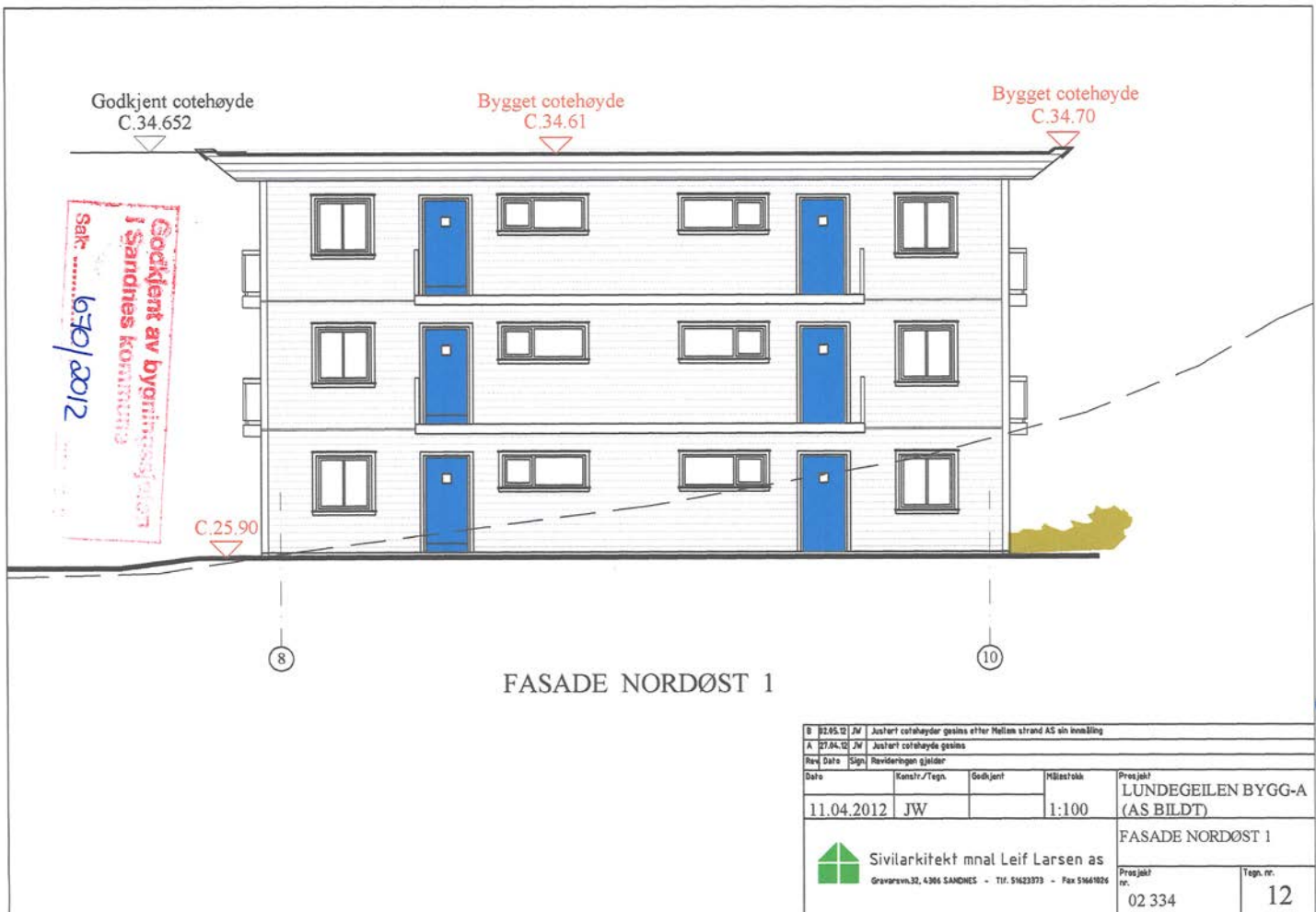
Godkjent av byutvalget
i Sandnes kommune
Sak: 679/2012



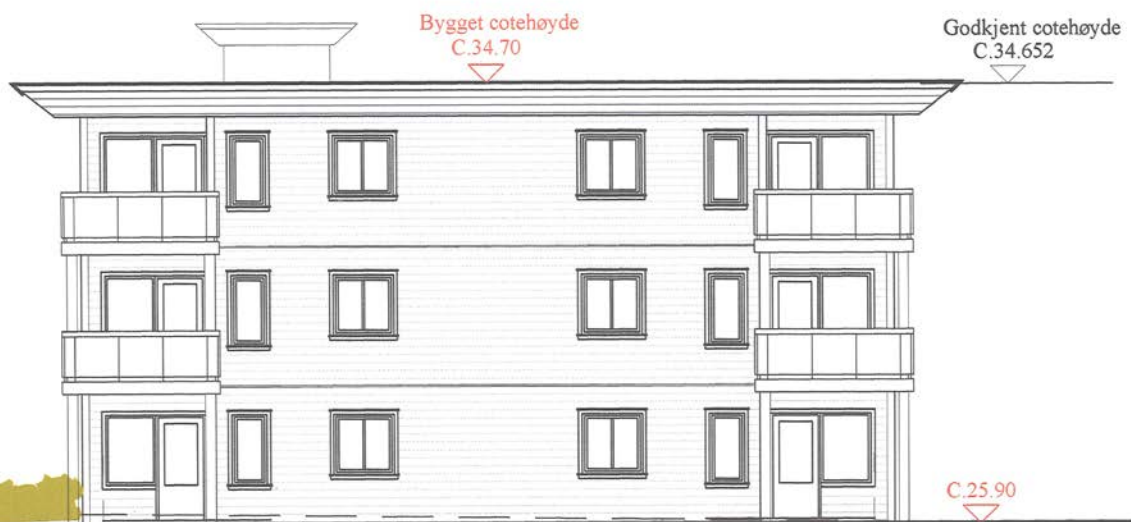
B	03.05.12	JW	Auktert cotehøyde gesims etter Høllan strand AS sin innledning		
A	27.04.12	JW	Auktert cotehøyde gesims		
Revj	Dato	Sign	Revideringen gjelder		
Dato	Konstr./Tegn.	Godkjent	Målestokk	Prosjekt	
11.04.2012	JW		1:100	LUNDEGEILEN BYGG-D (AS BILDT)	
Sivilarkitekt mnl Leif Larsen as				FASADE NORDØST	
Gravarevn.32, 4366 SANDNES - Tlf. 51623373 - Fax 51618026				Prosjekt nr.	Tegn. nr.
				02 334	25

200700186/57





Sak: 679/2012
 Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune



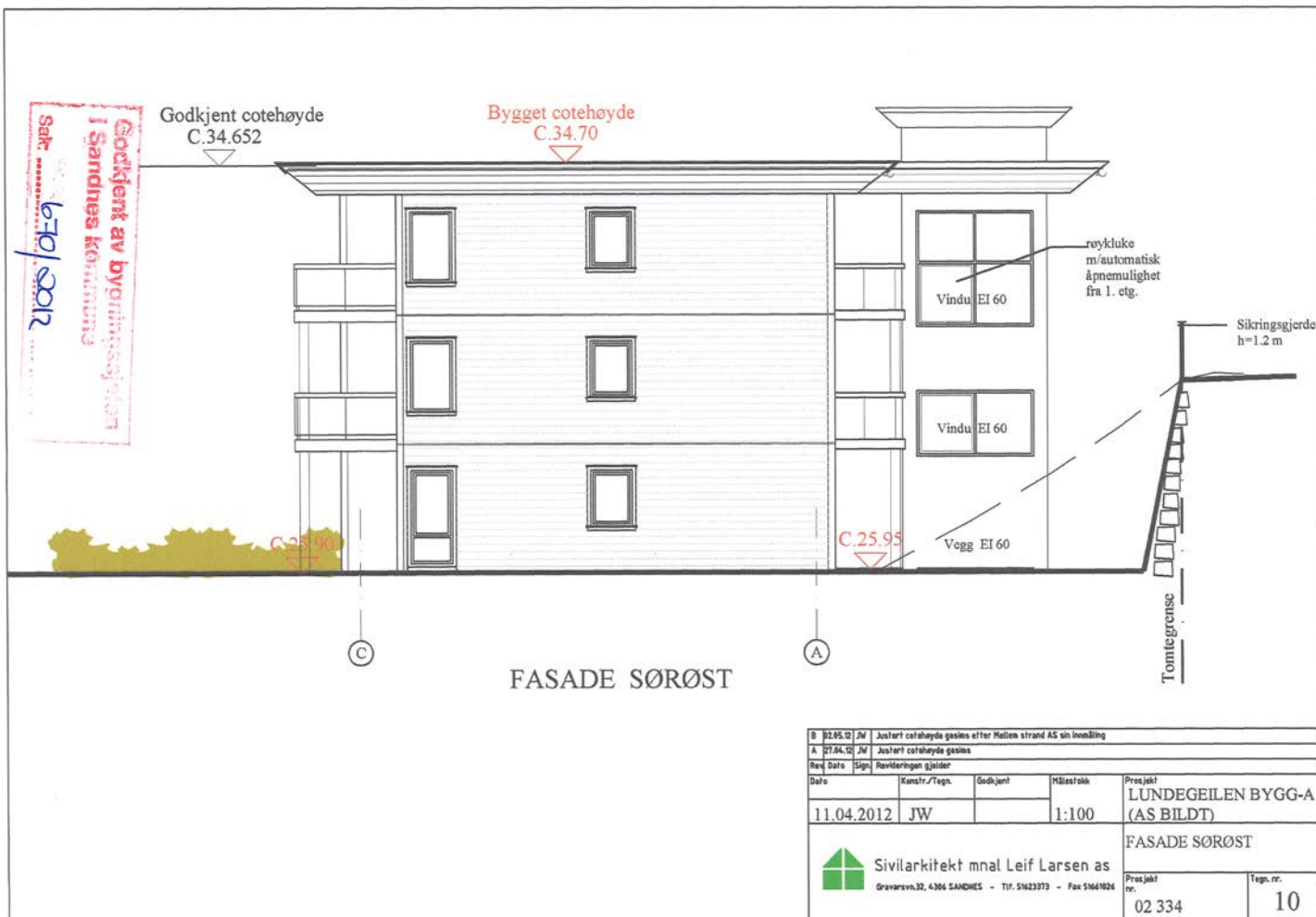
10

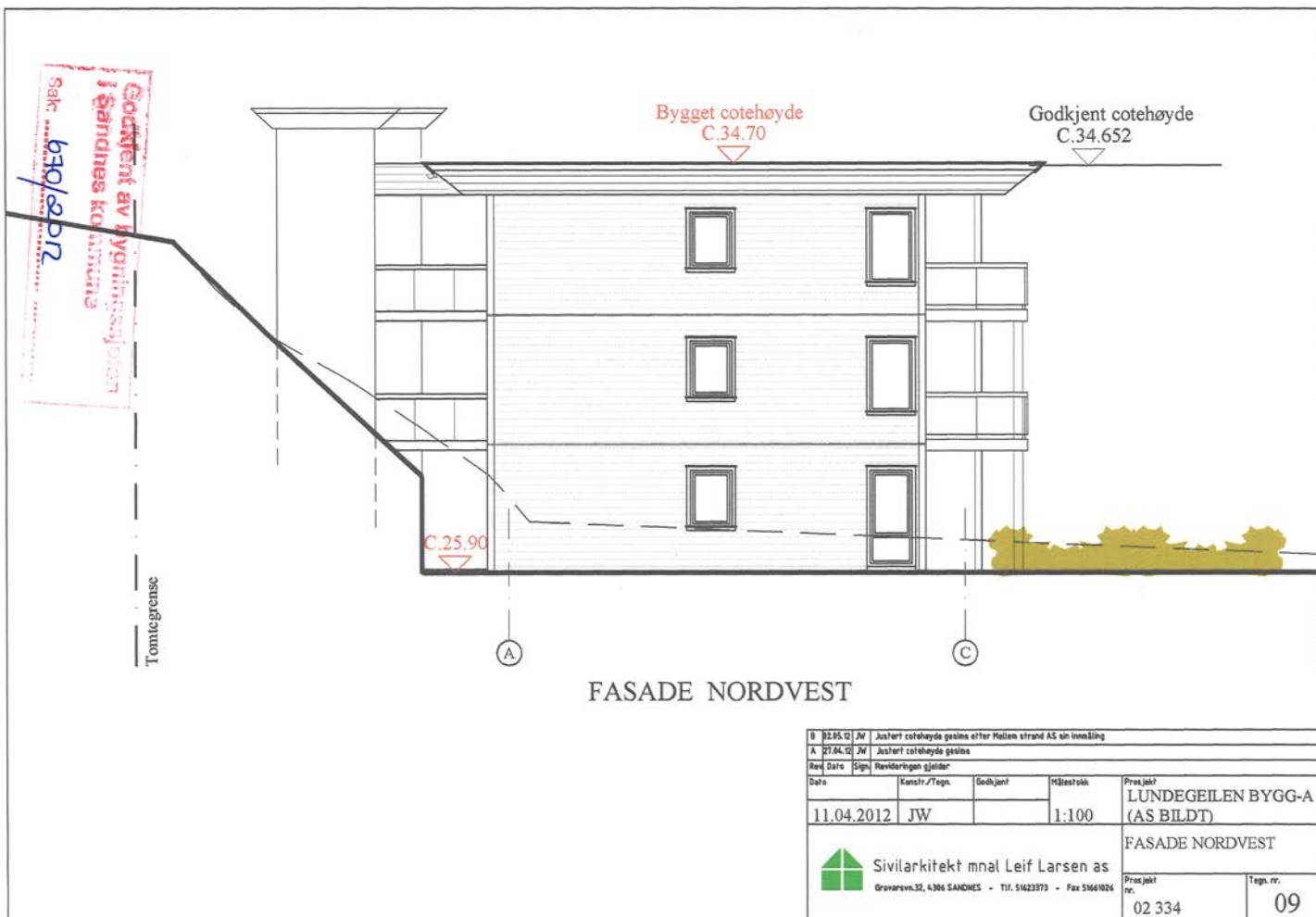
FASADE SØRVEST

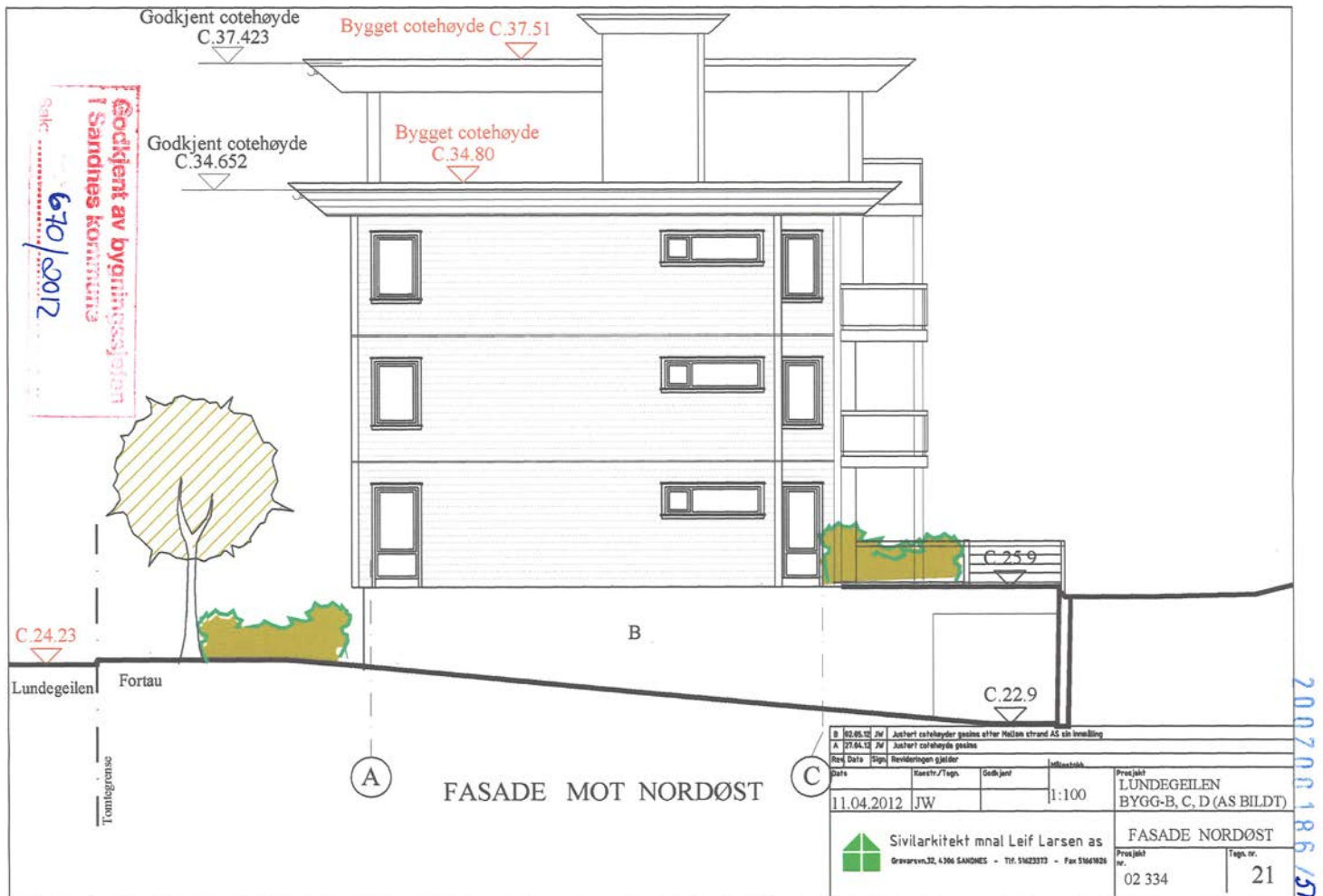
8

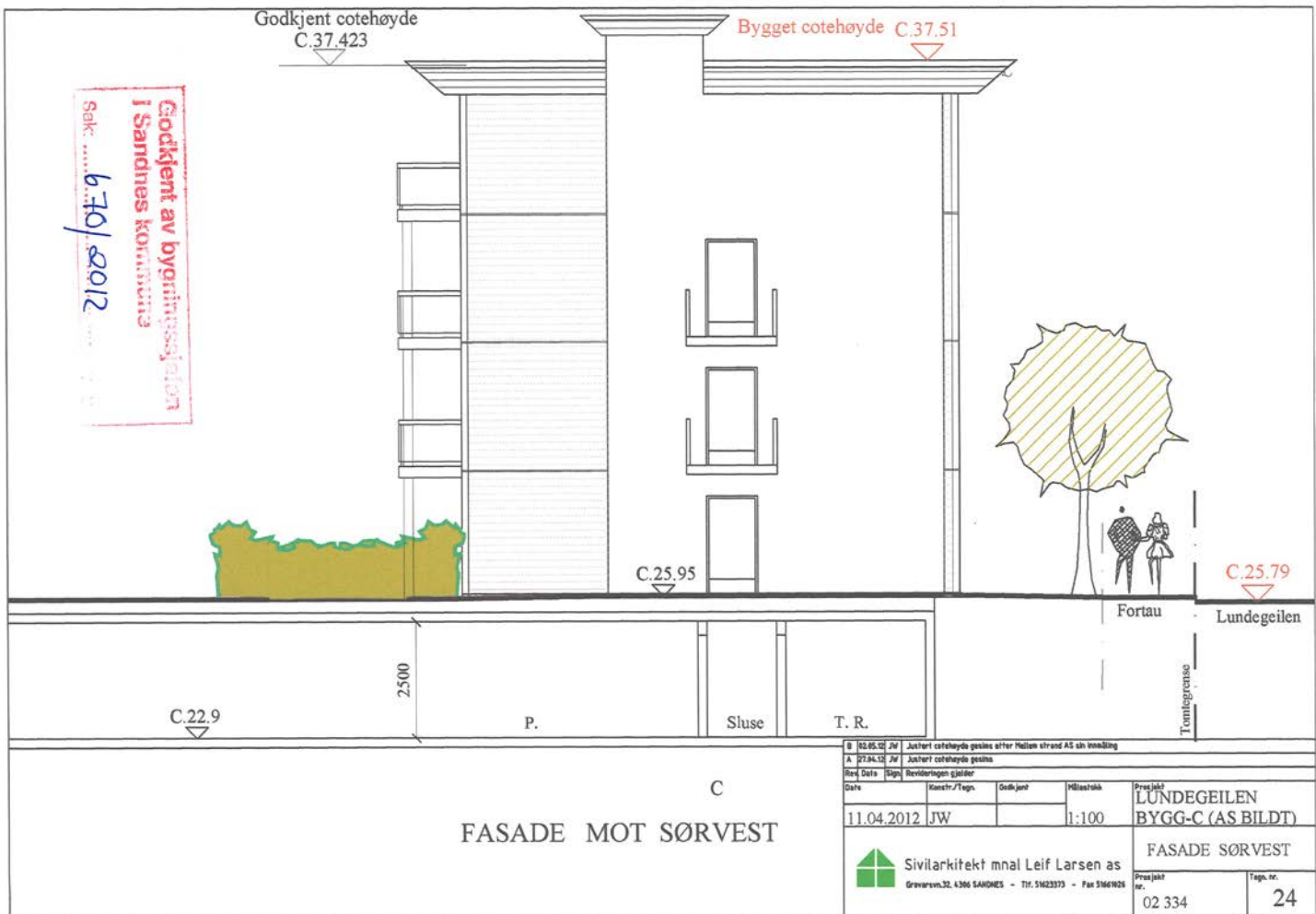
B	02.05.12	JW	Jusiert cotehøyde gesims etter Møllens strand AS sin innstilling			
A	07.04.12	JW	Jusiert cotehøyde gesims			
Rev	Date	Sign	Revideringen gjelder			
Date		Konstr./Tegn.	Godkjent	Målestokk	Prosjekt	
11.04.2012		JW		1:100	LUNDEGEILEN BYGG-A (AS BILDT)	
					FASADE SØRVEST	
 Sivilarkitekt mnl Leif Larsen as Gravarevn.32, 4306 SANDNES - Tlf. 51623373 - Fax 51641026					Prosjekt nr.	Tagg nr.
					02 334	11

200700186/57

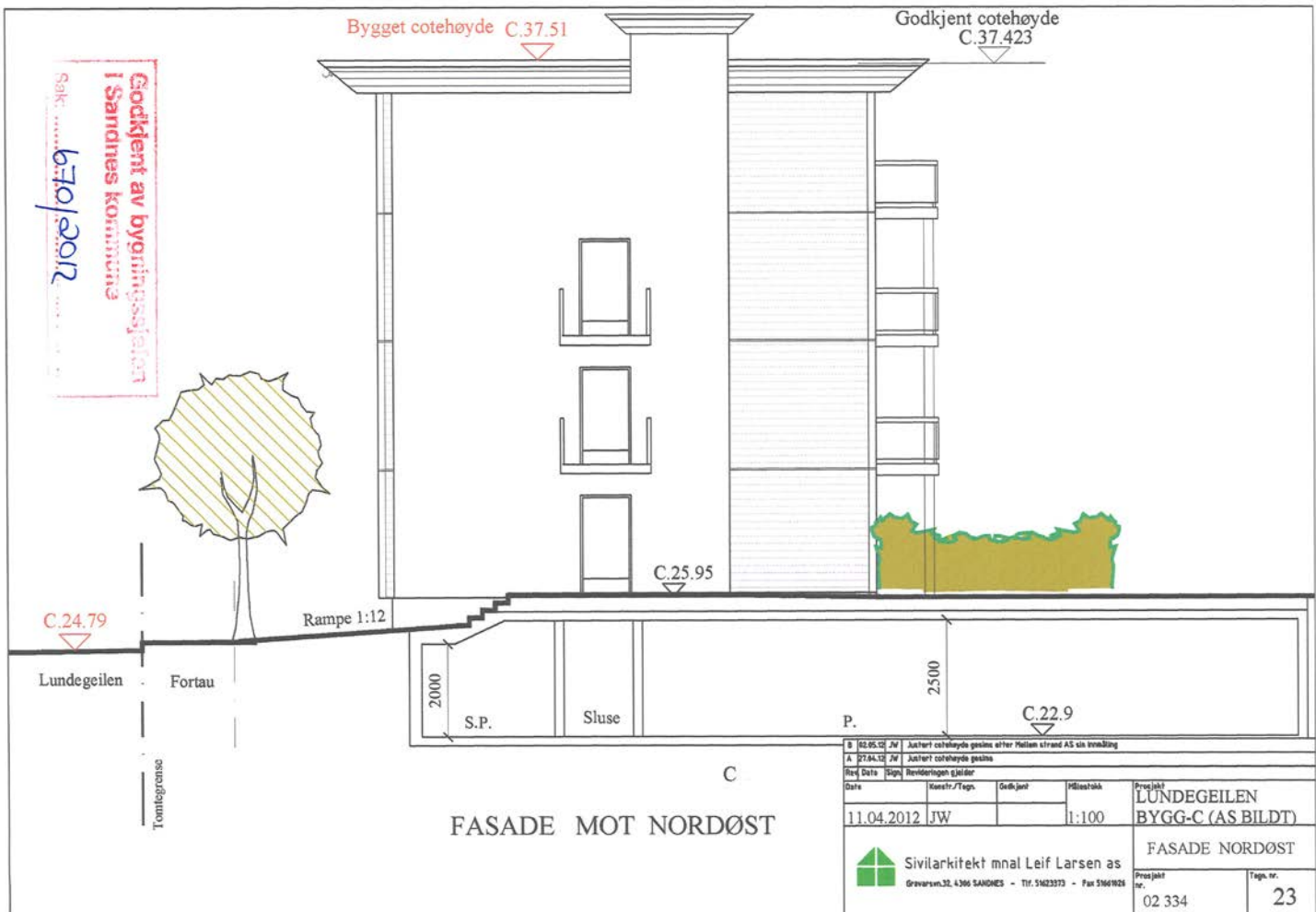






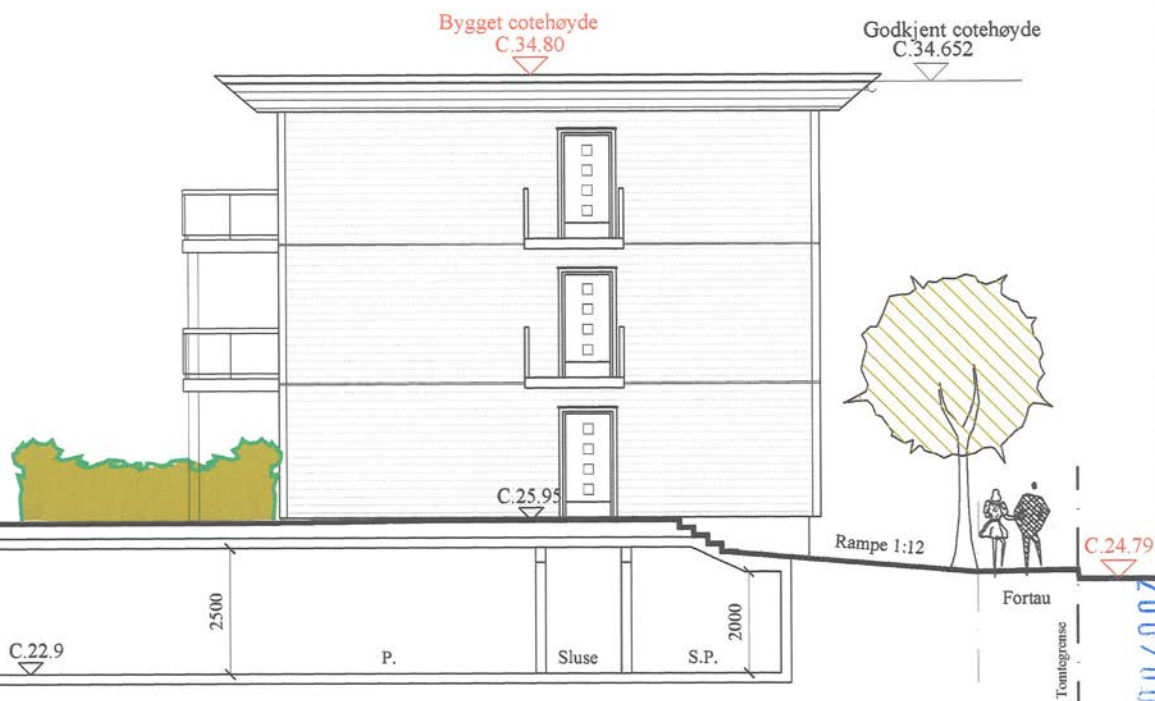


200700186/5



200700186/57

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: ... 670/2012



B

FASADE MOT SØRVEST

B	02.05.12	JW	Jasert cotehøyde gesims etter Hellen strand AS sin innmåling
A	27.04.12	JW	Jasert cotehøyde gesims
Rev	Date	Sign	Revideringen gjelder
Date	Konstr./Tegn.	Godkjent	Målestokk
11.04.2012	JW		1:100
Sivilarkitekt mnl Leif Larsen as			Prosjekt
			LUNDEGEILEN
			BYGG-B (AS BILDT)
			FASADE SØRVEST
			02 334
			22

Nabolagsprofil

Lundegeilen 17A - Nabolaget Ganddal/Stokkaland - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ganddal sentrum Linje 22, 24, 25, X40	4 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 18.1 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Sørbo skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	17 min 1.4 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	7 min 2.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

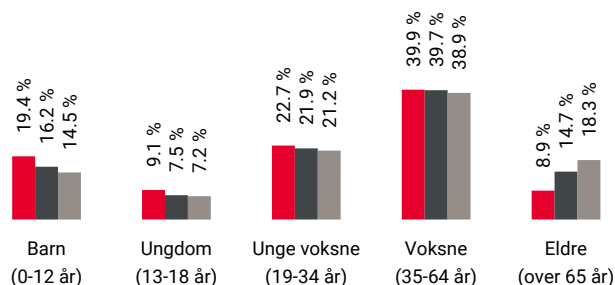
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal/Stokkaland	1 565	640
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



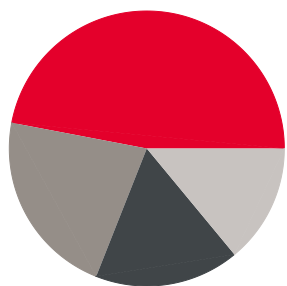
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Hadelandsmarka balløkke	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Ganddal skole	7 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
	Synergi Treningssenter	14 min
	Ganddal Terapi & Trening	4 min

Boligmasse



47% enebolig
17% rekkehus
22% blokk
14% annet

«Hjelpsomme, høflige og sosiale naboer som bryr seg!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bruelandsenteret

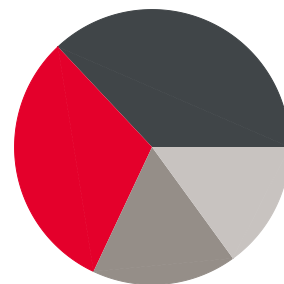
7 min



Vitusapotek Ganddal

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



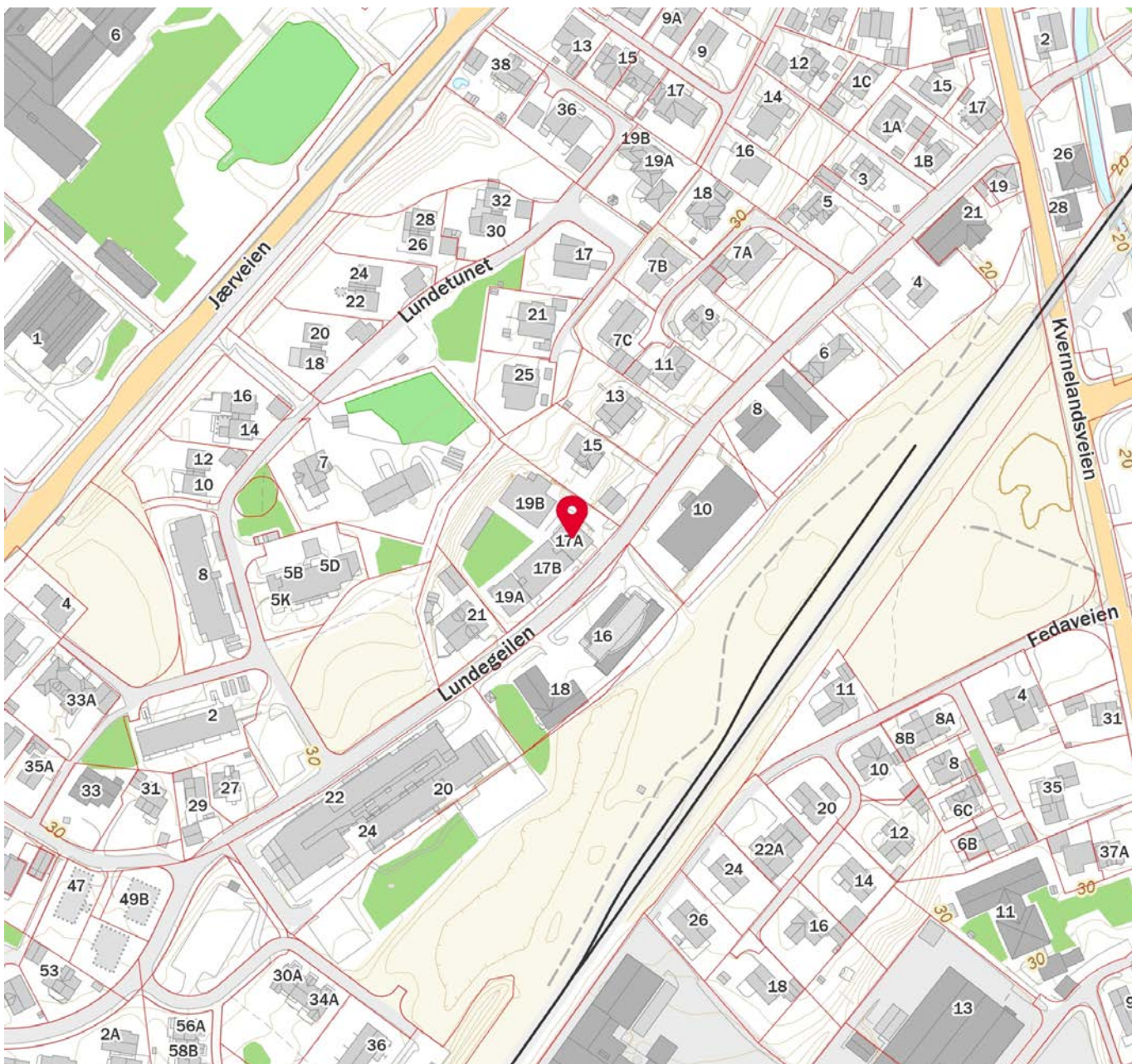
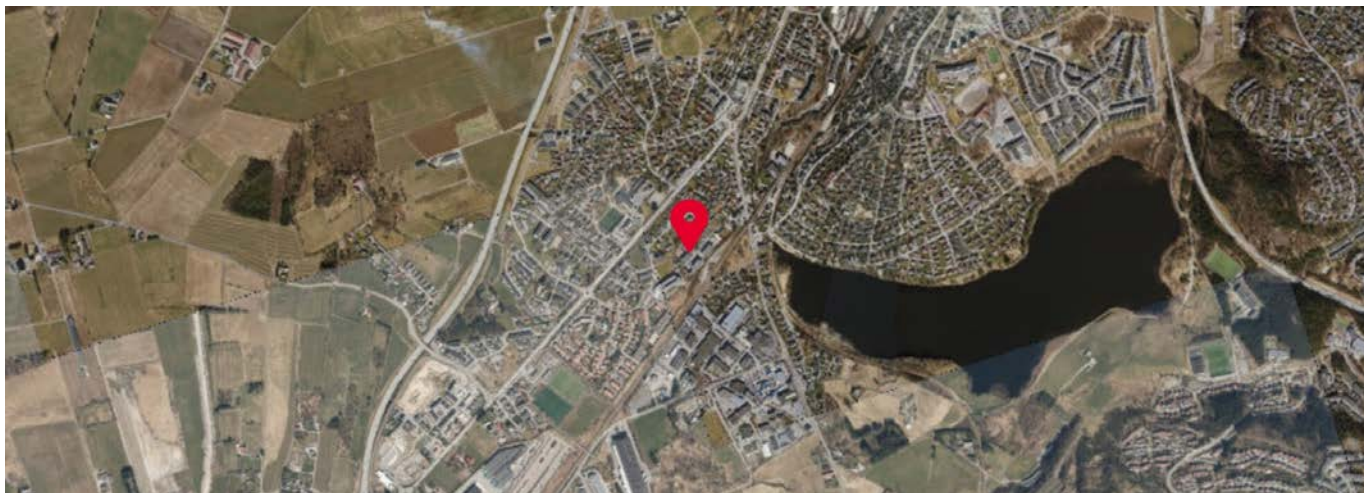
0%

43%

Ganddal/Stokkaland
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Lundegjeilen 17A
4323 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre